



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N.780/2016 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa Raffaella Simone

CREDITORE PROCEDENTE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO
VIA GIUSEPPE MAZZINI N.52, 70014 CONVERSANO (BA)

assistito da

AVV. SCHITTULLI ANGELO
VIA PRINCIPE AMEDEO 25, 70121 BARI

DEBITORE

[REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. DOMENICO AVENA
VIA R. PASCULLI N.64 - 70032 BITONTO (BA)

Bari, data invio telematico





SOMMARIO

Sommario	pag. 2
Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 7
Risposte ai quesiti	pag. 10
2. Esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: descrizione sintetica, ubicazione, identificazione catastale, esatta provenienza dei beni pignorati	pag. 10
3. Descrizione analitica delle unità immobiliari componenti il lotto	pag. 20
4. Lo stato di possesso dei beni	pag. 29
5. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati.	pag. 29
6. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 31
7. Valutazione del lotto	pag. 35
8. Conclusioni	Pag. 40

ELENCO ALLEGATI:

- n.1/a/b/c/d/e/f/g : Comunicazione di inizio operazioni peritali e ricevute AR;
- n.2: Verbali di sopralluogo del 23.03.2017 e 19.06.2017;
- n.3: Certificato di destinazione urbanistica;
- n.4: Visure storiche ventennali cespiti pignorati Fg. 19 P.Illa 1065 sub. 1,2,3,4, p.Ile 1065, 59, 14, 1057, 1061, 1059, 1064;
- n.5: Stralcio di mappa catastale e planimetrie catastali Fg. 19 P.Illa 1065 sub. 1,2,3,4;
- n.6: Visura ipocatastale aggiornata;
- n.7: Permesso a costruire n. 2006/048 del 23.06.2006 e allegati (pratica 2006/20);
- n.8: Dia 226/2006 del 13.11.2006;
- n.9: Permesso a costruire in sanatoria n.2009/001 del 13/01/2009 e allegati;
- n.10: Fotografie del lotto di vendita (n.71)
- n.11: Planimetrie del lotto di vendita.





PREMESSA

Con decreto di nomina del 07/02/2017, l'Ill. mo G.E. Dott.ssa R. Simone nominava il sottoscritto dott. ing. Domenico AVENA, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6074 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Bari al n.2189, Esperto nella procedura esecutiva n.780/2016 R.G.E.

Il sottoscritto, il giorno 16 febbraio 2017 alle ore 9.00, accettava l'incarico conferitogli dal G.E. Dott.ssa R. Simone, visionava puntualmente il fascicolo della suddetta procedura e prendeva atto dell'oggetto, dei termini e delle modalità dell'incarico (art. 173 bis disp. att. c.p.c.):

1. CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

2. FISSI l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso all'immobile in una data entro il 20° giorno dall'assunzione dell'incarico e ne dia comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonchè, ove possibile (anche a mezzo fax) al terzo occupante, avvertendo in particolare il debitore e l'eventuale occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo si avvarrà in quella stessa data o in altra successiva dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile). Unitamente alla relazione, l'Esperto depositerà la documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi.

3. RIFERISCA immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali informando contestualmente la parte interessata che, in ogni caso, l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della medesima parte cui aderiscono tutti i creditori.

4. PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita, in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali,





come la suddivisione dei vari ambienti);

b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n.47/85, n.724/94 e segg.) e dall'art.13 della legge 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni, presso gli uffici comunali competenti;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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 del 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.

5. ACQUISISCA direttamente presso i competenti Uffici **l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie**, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, **(con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato qualora non già in atti)**, con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio, ecc) o del Condominio nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

6. REDIGA tante **relazioni di stima quanti sono i lotti individuati**, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano eventuale, numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL "(appartamento, capannone, ecc) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il





formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta e la superficie commerciale (con indicazione del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione di quest'ultima), l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino)

d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo, ecc) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o di locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

e) i vincoli ed oneri gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiali (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

2- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico - catastali;
- difformità urbanistico - edilizie;
- difformità catastali;

altre informazioni per l'acquirente concernenti:





- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzioni (spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *eventuali cause in corso;*

f) la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al metro quadro e il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari normalmente al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzioni, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra) spese fisse di gestione o manutenzione, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

*g) In particolare , trattandosi di immobile abusivo, stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del TU dell'Edilizia DPR. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art. 173bis n.7 disp. att. c.p.c.; ovvero laddove **non sia sanabile**, stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo, suscettibile di essere abbattuto (v. art. 30,31,33,34,35,37 del T.U. edilizia DPR. 380/01);*

*h) nel caso si tratti di **pignoramento di quota indivisa**, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

*7. **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale della dichiarazione del terzo occupante; allegghi altresì **gli avvisi di ricevimento***





delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).

8. DEPOSITI telematicamente distinti files , relativi a ciascun lotto contenenti:

a) la perizia , anche in versione epurata delle generalità del debitore (nome file: perizia di stima del lotto...);

b) la planimetria (nome file: planimetria del lotto...);

e) le fotografie , ove possibile (nome file: foto del lotto...);

9. Eseguito il deposito telematico della relazione e di tutti gli allegati, ne INVII copia ai creditori (precedente ed intervenuti) e al debitore (ancorché non costituito) a mezzo pec (o se impossibile, a mezzo fax o posta ordinaria) almeno **30gg prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissato col provvedimento di nomina**, assieme a una copia epurata delle generalità del debitore nonché dei confinanti, allegando al deposito telematico un'attestazione di aver proceduto a tali invii.

10. DEPOSITI in Cancelleria una copia cartacea semplice della sola relazione di stima, per l'allegazione al fascicolo d'ufficio.

11. INTERVENGA eventualmente all'udienza ex art. 569 C.P.C. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.

12. FORMULI tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti dei provvedimenti di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di motivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del DPR. 115/2002 (T.U. spese di giustizia).

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato i documenti presenti agli atti, quali l'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'avv. Angelo Schittulli in data 26.10.2016 e il certificato notarile a firma Notaio Maria Pantalone Balice in data 10.01.2017 (art. 567, comma 2 , C.P.C.), il sottoscritto ha provveduto a comunicare agli esecutati la data, l'orario e il luogo di inizio delle operazioni peritali, mediante lettere raccomandate A/R nn. 152961778004 e 150868889454 rispettivamente alla sig. [REDACTED] (all. n. 1a) e alla [REDACTED] (all. n.1b) e, tramite pec, all' avv. Schittulli Angelo (all. n. 1c), procuratore del creditore precedente, ovvero Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa.

Il sottoscritto si è recato il giorno 2 marzo 2017 alle ore 16.00, data fissata nella raccomandata A.R., presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva, ed ha più volte





citofonato e bussato al cancello d'ingresso dell'immobile senza aver modo di accedervi.

Successivamente, il sottoscritto, trasmette una seconda comunicazione di accesso all'immobile, con espresso avvertimento che in caso di mancato accesso avrebbe fatto ricorso all'ausilio dei Carabinieri e di un fabbro, mediante raccomandate AR. nn.150868889419 e n.150868889420 rispettivamente alla sig. [REDACTED] (all. n. 1d) e al sig.ra [REDACTED] (all. n.1e) e, tramite pec, all' avv. Schittulli Angelo (all. n. 1f) e al Comando dei Carabinieri di Adelfia (all. n.1g).

PRIMO SOPRALLUOGO: Adelfia (BA), strada Provinciale Adelfia-Rutigliano km 1,5 – 23/03/2017 alle ore 16.00.

Alle ore 16.00 del giorno 23 del mese di Marzo dell'anno 2017, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva n. 780/2016 R.G.E., sito in Adelfia-strada Provinciale Adelfia-Rutigliano km 1,5.

In quella occasione il sig. [REDACTED] ha consentito l'accesso all'immobile di cui sopra. Il sottoscritto ha ispezionato i cespiti oggetto della procedura esecutiva.

Durante l'esecuzione del sopralluogo, il sottoscritto eseguiva rilievo fotografico delle unità immobiliari oggetto della procedura (all. n.10).

Alle ore 17.30 il sottoscritto ha redatto relativo verbale (all. n. 2), ne ha dato lettura alle parti presenti e ha concluso le operazioni peritali.

SECONDO SOPRALLUOGO: Adelfia (BA), strada Provinciale Adelfia-Rutigliano km 1,5 – 19/06/2017 alle ore 9.00.

Alle ore 9.00 del giorno 19 del mese di Giugno dell'anno 2017, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva n. 780/2016 R.G.E., sito in Adelfia-strada Provinciale Adelfia-Rutigliano km 1,5.

Il sottoscritto ha eseguito rilievo metrico dello stato dei luoghi, verificando la conformità tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato. Il sopralluogo si è concluso alle ore 11.00.

In merito ai cespiti periziati sono state eseguite le seguenti indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, Direzione Provinciale di Bari, per estrarre visure storiche, stralcio di mappa catastale e planimetrie catastali degli immobili pignorati (all. nn. 4,5) e visura ipocatastale aggiornata con l'individuazione delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili (all.





n.6).

Con riferimento agli immobili pignorati, è stata svolta una impegnativa ricerca finalizzata all'individuazione delle pratiche edilizie abilitative non disponibili presso l'archivio del Comune di Adelfia; di seguito la descrizione dell'attività svolta:

- in data 06/03/2017 il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Adelfia che successivamente ha comunicato che le pratiche edilizie erano state acquisite dalla Guardia di Finanza nell'ambito di un procedimento di indagine;
- in data 17/03/2017 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso la Procura della Repubblica, presso il Tribunale di Bari, al fine di acquisire le pratiche edilizie occorrenti all'espletamento dell'incarico;
- dopo aver avuto accesso agli atti del procedimento penale, individuato dalla ufficio URP della Procura di Bari, il sottoscritto, dopo attento esame del fascicolo del PM e del GIP realizza che le suddette pratiche edilizie non sono presenti nel procedimento individuato;
- il sottoscritto si reca nuovamente presso il Comune di Adelfia ove acquisisce il verbale di acquisizione documentale redatto dagli Ufficiali della Tenenza di Finanza di Gioia del Colle;
- in data 04/05/2017, presso la Tenenza di Finanza di Gioia del Colle acquisisce alcuni documenti relativi alle pratiche edilizie ad eccezione degli elaborati grafici non presenti in sede; inoltre individua il Pubblico Ministero (Dott. R. Nitti) e il riferimento di R.G.N.R (procedura archiviata) ove sono contenute le pratiche edilizie in originale necessarie all'espletamento della perizia
- in data 05/05/2017, il sottoscritto richiede ulteriore accesso agli atti presso la Procura di Bari ed esegue copia degli elaborati afferenti alle suddette pratiche abilitative relative agli immobili oggetto della procedura.

Il sottoscritto ha inoltre esperito ricerche di mercato, relativamente ad immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di perizia, secondo due metodologie:





1. di tipo "diretto" presso agenzie immobiliari del Comune di Adelfia (BA);
2. di tipo "indiretto" mediante l'esame dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari presso Camera di Commercio di Bari.

In prima istanza, l' Esperto, ha provveduto ad esaminare la certificazione ex art. 567 CPC, che il creditore ha regolarmente allegato, consistente nel certificato notarile redatto in data 10.01.2017 dal Notaio Maria Pantalone Balice, con riferimento agli **immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al Fg. 19 P.lla 1065 sub. 1,2,3,4, e al Catasto Terreni p.lle 1065, 59, 14, 1057, 1061, 1059, 1064.**, ubicati sulla strada provinciale Adelfia Rutigliano km 1,5.

RISPOSTE AI QUESITI

2. ESATTA ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO: DESCRIZIONE SINTETICA, UBICAZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, ESATTA PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

Al fine di garantire una migliore appetibilità del bene e non limitarne il suo valore di mercato, il sottoscritto CTU individua un **LOTTO UNICO** di vendita.

Tale esigenza si rende necessaria in quanto i suddetti cespiti, tra cui anche i terreni agricoli, costituiscono pertinenze ed accessori della villa stessa.

2.1. Descrizione sintetica delle unità immobiliari componenti il lotto di vendita

A) Villa in territorio del Comune di Adelfia sulla strada provinciale Adelfia-Rutigliano, km 1,5, organizzata su tre piani e composta:

- a piano terra, di ingresso, disimpegno, quattro vani, cucina, lavanderia, tre bagni e spogliatoio, porticato a nord ed ampia tettoia in legno a sud-est;
- a piano interrato, di grande vano deposito, lavanderia, disimpegno, ripostiglio locale parcheggio accessibile con rampa e intercapedine;
- a primo piano, di disimpegno, due vani, due bagni, lavanderia e ampio terrazzo a livello; i tre livelli sono collegati da scala interna e da ascensore.

La suddetta villa è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al foglio 19 p.lle:

- 1065 sub 1, via Rutigliano nc. p. T-1-S1, categoria catastale A/8,





- 1065 sub 2, via Rutigliano nc. p. T-S1, categoria catastale C/6,

B) Circostante attinenza scoperta adibita a giardino ornamentale di superficie complessiva di circa 8160m², sulla quale insiste il viale d'ingresso, la piscina ed la costruzione destinata a deposito, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al fg19 p.lla- 1065 sub 3,4, e al Catasto Terreni del Comune di Adelfia al fg.19 p.lla- 59 di are 33.25, mandorleto.

C) Pertinenziali terreni agricoli di superficie catastale complessiva pari a 78,91 are, prevalentemente incolti, adibiti a deposito e/o alloggiamento impianti, nell'insieme il tutto confinante con strada provinciale Adelfia-Rutigliano e coi terreni agricoli di cui alle p.lle 15, 32, 489, 616, 63 e 62 tutte del foglio 19 e strada vicinale.

Nel Catasto Terreni del Comune di Adelfia al foglio 19 p.lle 1057 di are 17.62, mandorleto; 1061 di are 17.68, mandorleto; 1059 di are 23.46, mandorleto; 1064 di are 01.00. vigneto; 14 di are 19.15, uliveto.

2.2. Ubicazione.

Il lotto è ubicato in agro di Adelfia, sulla strada provinciale 84 Adelfia Rutigliano km 1,5, ad est dell'aggregato urbano, ed a circa un chilometro dalla Strada Statale 100.

L'intero lotto ricade in zona agricola e più precisamente con riferimento al vigente PUG:

- in **zona CR.A** (Contesto Rurale a prevalente funzione agricola) ricadono le particelle di cui fg. 19 p.lle 1065, 1064 e parte p.lle 1057 e 1061;

- in **zona CR.P** (Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico) ricadono le particelle di cui al fg. 19 p.lle 1059, 59 e 14 e parte p.lle 1057 e 1061.

Inoltre le particelle di cui al fg. 19 p.lle 59,1057,1061,14 sono soggette alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, con riferimento alla Struttura Idrogeomorfologica e alla componente "Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche (art. 46 NTA)".

Per le prescrizioni urbanistiche di dettaglio si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato (all. n.3).

2.3. Identificazione catastale delle unità immobiliari.

In data 22/02/2017 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Territorio e Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Bari, una visura storica ventennale (cfr. all. n. 4) e planimetria





catastale (cfr. all. n. 5) delle unità immobiliare pignorata e così censite:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia Fg. 19, P.lla 1065, sub 1,2,3,4 ;
- al Catasto Terreni del Comune di Adelfia fg.19 p.lle- 1065, 59, 14, 1057, 1061, 1059, 1064.

Segue dettaglio delle singole visure catastali.

Unità immobiliare 1 Catasto fabbricati					Comune di Adelfia (Codice: A055) Provincia di BARI							
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	1065	1			A/8	U	25 vani	Totale: 582m ² Totale escluse aree scoperte: 532m ²	Euro 2840,51	
Indirizzo					Via Rutigliano NC piano T-1-S1							
Utilità comuni					Foglio 19 p.la 1065, sub 4							
Annotazioni					Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				C [REDACTED]				Proprietà per 1/2			
2	[REDACTED]				[REDACTED]				Proprietà per 1/2			

Unità immobiliare 2 Catasto fabbricati					Comune di Adelfia (Codice: A055) Provincia di BARI							
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	1065	2			C/6	2	75 m ²	Totale: 88m ²	Euro 139,44	
Indirizzo					Via Rutigliano NC piano T-S1							
Utilità comuni					Foglio 19 p.la 1065, sub 4							
Annotazioni					Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]				Proprietà per 1/2			
2	[REDACTED]				[REDACTED]				Proprietà per 1/2			

Unità immobiliare 3 Catasto fabbricati					Comune di Adelfia (Codice: A055) Provincia di BARI							
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	1065	3			C/2	3	62 m ²	Totale: 55m ²	Euro 198,53	
Indirizzo					Via Rutigliano NC piano T-S1							
Utilità comuni					Foglio 19 p.la 1065, sub 4							
Annotazioni					Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]				Proprietà per 1/2			
2	[REDACTED]				[REDACTED]				Proprietà per 1/2			





Unità immobiliare 4 Catasto fabbricati					Comune di Adelfia (Codice: A055) Provincia di BARI						
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	1065	4			Area urbana		4835 m ²		
Indirizzo					Via Rutigliano NC piano T						
Utilità comuni					Foglio 19 p.lla 1065, sub 1,2,3						

Unità immobiliare 5 Catasto Terreni						Comune di Adelfia (Codice: A055) Provincia di BARI					
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²) Ha are ca	Deduz	Reddito		
1		19	1065			Ente Urbano	59 91		Dominicale	Agrario	
Notifica							Partita	1			

Unità immobiliare 6 Catasto Terreni						Comune di Adelfia (Codice: A055) Provincia di BARI					
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²) Ha are ca	Deduz	Reddito		
1		19	59			MANDORLETO 22	33 25		Euro 13,74 L. 26.600	Euro 6.87 L. 13.300	
Notifica							Partita	10272			
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]					[REDACTED]			Proprietà per 1/2		
2	[REDACTED]					[REDACTED]			Proprietà per 1/2		

Unità immobiliare 7 Catasto Terreni						Comune di Adelfia (Codice: A055) Provincia di BARI					
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²) Ha are ca	Deduz	Reddito		
1		19	1057			MANDORLETO 22	17 62		Euro 7,28	Euro 3.64	
Notifica							Partita				
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]					[REDACTED]			Proprietà per 1/2		
2	[REDACTED]					[REDACTED]			Proprietà per 1/2		





Unità immobiliare 8 Catasto Terreni						Comune di Adelfia (Codice: A055) Provincia di BARI				
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²) Ha are ca	Deduz	Reddito	
									Dominicale	Agrario
1		19	1061			ULIVETO 23	17 68		Euro 6,39	Euro 5.48
Notifica						Partita				
INTESTATI										
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]					[REDACTED]			Proprietà per 1/2	
2	[REDACTED]					[REDACTED]			Proprietà per 1/2	

Unità immobiliare 9 Catasto Terreni						Comune di Adelfia (Codice: A055) Provincia di BARI				
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²) Ha are ca	Deduz	Reddito	
									Dominicale	Agrario
1		19	1059			MANDORLETO 22	23 46		Euro 9,69	Euro 4,85
Notifica						Partita		10272		
INTESTATI										
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]					[REDACTED]			Proprietà per 1/2	
2	[REDACTED]					[REDACTED]			Proprietà per 1/2	

Unità immobiliare 10 Catasto Terreni						Comune di Adelfia (Codice: A055) Provincia di BARI				
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²) Ha are ca	Deduz	Reddito	
									Dominicale	Agrario
1		19	1064			VIGNERO 22	01 00		Euro 1,34	Euro 0,52
Notifica						Partita		10272		
INTESTATI										
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]					[REDACTED]			Proprietà per 1/2	
2	[REDACTED]					[REDACTED]			Proprietà per 1/2	





Unità immobiliare 11 Catasto Terreni						Comune di Adelfia (Codice: A055) Provincia di BARI				
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²) Ha are ca	Deduz	Reddito	
									Dominicale	Agrario
1		19	14			ULIVETO 22	19 15		Euro 8,90	Euro 6,43
Notifica							Partita	8534		
INTESTATI										
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
2									Proprietà per 1/1	

Si precisa che il sottoscritto ha potuto verificare l'esatta corrispondenza tra i dati catastali delle suddette unità immobiliari e quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

2.4. Esatta provenienza dei beni pignorati, con ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione.

Dal certificato a firma del Notaio Maria Pantalone Balice risulta quanto segue.

Le unità immobiliari in Adelfia, distinte al Catasto Terreni al foglio 19 particella 59 natura T di are 33.25 e particella 633 natura T di are 48.85, sono pervenute ai signori [redacted] nato ad [redacted] e [redacted] nata a [redacted] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dal signor Laricchia Nicola nato ad Adelfia il 16/1/1957 in regime di separazione di beni, con l'atto di compravendita per notar Teresa Castellaneta di Bari del 2/5/2006 repertorio n. 39257 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 20/5/2006 ai nn. 26788 registro generale e 17851 registro particolare.

Al signor Laricchia Nicola nato ad Adelfia il 19/1/1957, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Adelfia alla Contrada Pozzotuorno, distinte al Catasto Terreni al foglio 19 particella 59 natura T di are 33.25 e particella 633 natura T di are 48.58, è pervenuta tra gli altri immobili, dal signor Laricchia Luigi nato ad Adelfia il 21/6/1924, con l'atto di donazione per notar Maria Antonietta Severo Vernice di Bari dell'1/12/1993, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 17/12/1993 ai nn. 39291 registro generale e 29984 registro particolare e con l'atto di donazione in rettifica per notar Maria Antonietta Severo Vernice di Bari del 4/4/2006 repertorio n. 96902, trascritto presso la medesima Conservatoria il 19/4/2006 ai nn. 20557 registro generale e 13466 registro





particolare. Nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto in rettifica si precisa che, per mero errore materiale l'immobile sopra descritto, sito in Adelfia alla Contrada Pozzotuorno, è stato erroneamente catastalmente così indicato: foglio 19, particella 59, di are 33.25. Le parti hanno inteso rettificare il citato atto di donazione dell' 1/12/1993, precisando che l'esatta descrizione dei dati catastali del terreno sito in Adelfia alla Contrada Pozzotuorno è la seguente: foglio 19, particella 59 e 633.

L'unità immobiliare in Adelfia, distinta al Catasto Terreni al foglio 19 particella 61 natura T di are 31.06, è pervenuta ai signori [redacted] nato ad [redacted] e [redacted] nata ad [redacted] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dalla signora

quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Teresa Castellaneta di Bari del 2/5/2006 repertorio n. 39258, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 20/5/2006 ai nn. 26789 registro generale e 17852 registro particolare.

Alla signora [redacted], il fondo rustico mandorleto in agro di Adelfia – Montrone alla contrada Pozzotorno, distinto in Catasto al foglio di mappa 5 particella 61 di are 31.06, è pervenuto tra gli altri immobili, dal signor

[redacted], con l'atto di compravendita per notar Pietro Speranza di Valenzano del 29/4/1974 repertorio n. 8762, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 4/5/1974 ai nn. 12201 registro generale e 11429 registro particolare.

L'unità immobiliare in Adelfia, distinta al Catasto Terreni al foglio 19 particella 60 natura T di are 19.88, è pervenuta ai signori [redacted] nato [redacted] e [redacted] nata ad [redacted] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dai signori

[redacted] quale bene personale e [redacted] in regime di separazione di beni per la quota di 9/24 di proprietà ciascuno e della signora

[redacted] quale bene personale per la quota di 6/24 di proprietà, con l'atto di compravendita per notar Francesco Mazza di Valenzano del 14/3/2007 repertorio n. 33746, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 20/3/2007 ai nn. 17774 registro generale e 12360 registro particolare.





Ai signori

e

, l'unità immobiliare in Adelfia alla Contrada Pozzo Terno, distinta al Catasto Terreni al foglio 19 particella 60 natura T di are 19.88, è pervenuta tra gli altri immobili, dal signor , deceduto in data 9/10/2005, in virtù di denuncia di successione n. 33/205 dell'Ufficio del Registro di Bari del 16/2/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28/4/2006 ai nn. 22409 registro generale e 14854 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore dei figli per la quota di un ottavo di proprietà ciascuno.

Ai signori

i , l'unità immobiliare in Adelfia alla Contrada Pozzotorno, distinta al Catasto Terreni al foglio 19 particella 60 natura T di are 19.88, è pervenuta tra gli altri immobili, dalla signora , deceduta in data 5/2/2004, in virtù di denuncia di successione n. 7/167 dell'Ufficio del Registro di Bari del 17/6/2004, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 3/9/2004 ai nn. 43938 registro generale e 30037 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore del coniuge e dei figli per la quota di tre dodicesimi di proprietà di ciascuno.

Alla signora , la quota di un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Adelfia alla Contrada Pozzotorno, distinta al Catasto Terreni al foglio 19 particella 60 natura T di are 19.88, è pervenuta tra gli altri immobili, dal signor , deceduto in data 23/10/2000, in virtù di denuncia di successione n. 40/74 dell'Ufficio del Registro di Bari del 3/4/2001, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 5/2/2004 ai nn. 5046 registro generale e 3469 registro particolare. Eredità devoluta in forza di testamento olografo pubblicato per notar F. Reboli il 22/12/2000 e registrato a Bari il 5/1/2001 al n. 139.

Ai signori

e

, l'unità immobiliare in Adelfia alla Contrada Pozzotorno, distinta al Catasto Terreni al foglio 19 particella 60 natura T di are 19.88, è pervenuta tra l'altro immobile, dal signor nato ad





, deceduto in data 5/1/2000, in virtù di denuncia di successione n. 62/50 dell'Ufficio del Registro di Bari del 5/7/2000, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 18/3/2004 ai nn.13508 registro generale e 9459 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore delle nipoti e per la quota di un quarto di proprietà ciascuna.

Al signor , il fondo in Adelfia detto "Pozzotorno" della estensione di are 19.88, distinto in Catasto al foglio 5 particella 60, è stato attribuito tra l'altro immobile, con l'atto di divisione per notar Gennaro Racanelli del 15/3/1952, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 2/4/1952 ai nn. 11066 registro generale e 9822 registro particolare. Atto intervenuto tra lo stesso signor ed i signori

, già titolari pro quota dell'unità immobiliare sopra descritta.

L'unità immobiliare in Adelfia, distinta al Catasto Terreni al foglio 19 particella 582 natura T di are 19.88, è pervenuta ai signori nato ad e per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dal signor

, con l'atto di compravendita per notar Teresa Castellaneta di Bari del 20/5/2006 repertorio n. 39442, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 10/6/2006 ai nn. 31161 registro generale e 20804 registro particolare.

Al signor , l'intera proprietà delle unità immobiliari in Adelfia alla Contrada Pozzo, distinte al Catasto Terreni foglio 19 particella 53 natura T di are 7.48 e particella 582 natura T di are 19.88, è pervenuta dal signor quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Francesco Mazza di Valenzano del 2/10/2002 repertorio n. 23021, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 7/10/2002 ai nn. 43057 registro generale e 30777 registro particolare.

Al signor , l'intera proprietà del terreno sito in Adelfia distinto al N.C.T. al foglio 19 particella 53 di mq 748 e particella 582





di mq 1988, è pervenuta dalla signora _____,
deceduta in data 14/6/1991, in virtù di denuncia di successione n. 19 vol. 475 dell' Ufficio
del Registro di Gioia del Colle, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Bari il 17/8/1993 ai nn. 27523 registro generale e 21428 registro particolare. Eredità devoluta
per legge a favore del figlio. Alla signora _____ e, il fondo in
Adelfia della estensione di are 19.88, distinto in Catasto al foglio 5 particella 582, è pervenuto
dal signor _____, con l'atto di donazione per notar Gennaro
Sasanelli del 22/10/1949, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani
il 28/10/1949 ai nn. 27696 registro generale e 26214 registro particolare.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Adelfia, distinta al Catasto Terreni al foglio 19
particella 14 natura T di are 19.15, è pervenuta al signor _____ nato ad
Acquaviva delle Fonti l'11/6/1981, dal signor

_____ quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Teresa Castellaneta
di Bari del 16/12/2005 repertorio n. 37748, trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Bari il 3/1/2006 ai nn. 133 registro generale e 86 registro particolare.

Al signor _____ coniugato in regime di comunione
legale dei beni, i diritti pari ai due terzi indivisi in piena proprietà del fondo rustico in Adelfia
alla Contrada Pozzotorno, distinto in Catasto al foglio 19 particella 14 di are 19.15, sono
pervenuti tra gli altri immobili, dai signori _____ e

_____ entrambi congiunti in regime di comunione
legale dei beni, con l'atto di compravendita per notar Maria Antonietta Severo Vernice di
Bari del 20/9/1993, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari
l'8/10/1993 ai nn. 31304 registro generale e 23894 registro particolare.

Ai signori

_____, l'unità immobiliare in Adelfia, distinta al Catasto Terreni al foglio 19
particella 14 natura T di are 19.15, è pervenuta tra gli altri immobili, dal signor

_____, deceduto in data 11/11/1992, in virtù di denuncia di
successione n. 21 vol. 1212 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria





dei Registri Immobiliari di Bari il 15/7/1995 ai nn. 23433 registro generale e 17638 registro particolare e in virtù di denuncia di successione n. 5767/9990/15 dell'Ufficio del Registro di Bari del 6/11/2015, trascritta presso la medesima Conservatoria l'11/4/2016 ai nn. 14921 registro generale e 10719 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore del coniuge
per la quota di un terzo di proprietà e dei tre figli

per la quota di due noni di proprietà ciascuno. Nel quadro D della nota è precisato, tra l'altro, che la presente dichiarazione modifica le precedenti dichiarazioni presentate il 26/3/1993 n. 21 vol. 1212 e il 26/2/1993 n. 77 vol. 1207, in seguito alla rinuncia all'eredità da parte del coniuge

Al signor , il fondo rustico in Adelfia – Montrone, alla Contrada Pozzotorno, distinto in Catasto al foglio 5 particella 14 di are 19.15, è pervenuto tra l'altro immobile, dal signor , con l'atto di compravendita per notar Gennaro Racanelli del 30/1/1954, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 9/2/1954 ai nn. 4218 registro generale e 3904 registro particolare.

3. DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COMPONENTI IL LOTTO.

Il **LOTTO** si compone di:

A) Villa indipendente in agro di Adelfia, sulla strada provinciale Adelfia-Rutigliano, km 1,5, organizzata su tre piani e composta:

- a piano terra, di ingresso, disimpegno, quattro vani, cucina, lavanderia, tre bagni e spogliatoio, porticato a nord e ampia tettoia in legno a sud-est;
 - a piano interrato, di grande vano deposito, lavanderia, disimpegno, ripostiglio locale parcheggio accessibile con rampa e intercapedine;
 - a primo piano di disimpegno, due vani, due bagni, lavanderia e ampio terrazzo a livello;
- i tre livelli sono collegati da una scala interna e da un ascensore.

La villa è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al foglio 19 p.lle:

- 1065 sub 1, via Rutigliano nc. p. T-1-S1, categoria catastale A/8,
- 1065 sub 2, via Rutigliano nc. p. T-S1, categoria catastale C/6,

B) Circostante attinenza scoperta adibita in giardino ornamentale della superficie





complessiva di circa 8160m², sulla quale insiste la piscina ed la costruzione adibita a deposito, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al fg19 p.lla- 1065 sub 3,4 e al Catasto Terreni del Comune di Adelfia al fg.19 p.lla- 59 di are 33.25, mandorleto.

C) Pertinenziali terreni agricoli di superficie catastale complessiva pari a 78,91 are, prevalentemente incolti, adibiti a deposito e alloggiamento impianti, nell'insieme il tutto confinante con strada provinciale Adelfia-Rutigliano e coi terreni agricoli di cui alle ptc.lle 15, 32, 489, 616, 63, 62 tutte del foglio 19 e strada vicinale.

Nel Catasto Terreni del Comune di Adelfia al foglio 19 p.lle 1057 di are 17.62, mandorleto; 1061 di are 17.68, mandorleto; 1059 di are 23.46, mandorleto; 1064 di are 01.00. vigneto; 14 di are 19.15, uliveto.

3.1 Ubicazione e accessi

Il lotto è ubicato in zona agricola del Comune di Adelfia, in un contesto rurale a prevalente funzione agricola (zona CR.A del vigente PUG) e a prevalente valore ambientale e paesaggistico (zona CR.P del vigente PUG), delimitato a nord dalla strada provinciale Adelfia-Rutigliano e a sud dalla strada vicinale S. C. Amagnoni, a est e a ovest da terreni agricoli.

Gli accessi al suddetto lotto sono ubicati sulla strada provinciale Adelfia-Rutigliano e sulla strada vicinale S. C. Amagnoni.

3.2. Tipologia edilizia e caratteristiche costruttive del lotto di vendita

Trattasi di villa indipendente di superficie calpestabile complessiva (esterna ed interna) di circa 987m² e di superficie commerciale di circa 581 m², con destinazioni catastali di abitazione in villa (categoria catastale A8) e parcheggio (categoria catastale C6), organizzata su tre livelli:

- piano interrato adibito a parcheggio, deposito attrezzi agricoli, lavanderia e ripostiglio;
- piano terra destinato a zona giorno e zona notte;
- piano primo destinato a sola zona notte.

Alla villa è annessa area pertinenziale destinata a giardino ornamentale di superficie complessiva di circa 8160m², dotata di piscina e costruzione destinata a deposito (categoria catastale C2) organizzata su due livelli, piano terra ed interrato, di superficie calpestabile complessiva di circa 78m².





Completano il lotto i terreni agricoli di superficie catastale complessiva pari a 78,91 are, prevalentemente incolti, adibiti a deposito e/o alloggiamento impianti.

La costruzione suddetta è stata autorizzata mediante i diversi atti abilitativi. La ricerca di tali atti, non reperibili presso il Comune di Adelfia, è stata possibile mediante accesso ai fascicoli di una procedura penale archiviata. Di seguito si espone una sintesi degli atti abilitativi a cui il sottoscritto ha avuto accesso:

- Permesso a costruire n. 2006/048 (pratica n. 2006/20) rilasciato dal Comune di Adelfia in data 28.06.2006, con inizio dei lavori in data 30.06.2006 (all. n.7)
- DIA n.226/2006 del 13.11.2006 denominata "variante in corso d'opera alla DIA prot. 5287 del 17/07/2006 per la realizzazione di recinzione muretti di contenimento terreno, vasca e cisterna di accumulo"(all. n.8).
- Permesso a costruire in sanatoria n.2009/001 (pratica n.71/2007) che costituisce variante in corso d'opera al Permesso a costruire n.48/2006 relativo alla realizzazione di pertinenza dell'edificio ad uso deposito, alla costruzione di un interrato ad uso parcheggio e all'ampliamento a piano terra (all. n.9).

Quest'ultimo definisce la consistenza e le caratteristiche geometriche delle unità immobiliari oggetto della procedura.

Costruttivamente il fabbricato è realizzato a scheletro indipendente in cls armato con plinti e trave rovesce con muri di contenimento del terreno in cls armato.

La villa presenta un assetto planimetrico articolato e differente ai singoli livelli, collegati tra loro da una scala interna e da un ascensore.

I materiali adottati per il rivestimento delle facciate esterne sono prevalentemente naturali e conferiscono un carattere rustico e un notevole inserimento nel contesto naturale circostante. Le facciate, infatti, presentano intonaco tinteggiato color rosso pompeiano, rivestimento con scorza calcarea posata ad opus incertum, mattoni in cotto e coperture in legno con coppi "effetto antichizzato".

La villa insiste su un' area pertinenziale destinata a giardino, molto curata e connotata dalla presenza di essenze ornamentali di pregio quali palmeti, ulivi secolari ed essenze autoctone.

Nella zona retrostante è presente un frutteto delimitato da una siepe. Tale area destinata a





giardino è identificata catastalmente al fg. 19 p.lle 59 e 1065.

Elemento di pregio dell'area pertinenziale è la piscina rettangolare con scala circolare di lati 16,55m e 8,55m, posizionata nell'area retrostante la villa. Nelle immediate vicinanze della piscina è ubicato un manufatto con copertura a doppia falda, rivestito con dogato in legno, censito al catasto fabbricato al fg. 19 p.la 1065 sub.3 ,adibito a deposito e wc a piano terra e a piano interrato a vano tecnico (impianto di depurazione della piscina).

L'accesso principale all'area pertinenziale avviene mediante ampio cancello scorrevole in ferro con apertura automatica, prospiciente la strada provinciale Adelfia-Rutigliano e successivo ampio viale lastricato in pietra che taglia l'area pertinenziale antistante.

A completamento del lotto di vendita si aggiungono i seguenti terreni agricoli identificati catastalmente al fg. 19 p.la 14, 1057, 1061, 1059, 1064. Tali aree al momento del sopralluogo si presentavano come terreni incolti prevalentemente utilizzati come aree per lo stoccaggio di materiale ed attrezzature di vario genere e per il posizionamento di gabbiotti per l'alloggiamento di impianti al servizio della villa. Le diverse aree descritte sono tutte recintate, illuminate tramite pali di illuminazione e monitorate mediante impianto di videosorveglianza.

Al fine della successiva trattazione nell'ambito del lotto di vendita distinguiamo:

- a) la villa organizzata su due livelli con sottostante parcheggio e deposito;
- b) area pertinenziale a giardino con piscina e costruzione destinata a deposito;
- c) terreni agricoli.

3.3. Parti comuni condominiali

Trattandosi di villa indipendente il lotto di vendita non presenta parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

3.4. Descrizione analitica della villa di cui alla a).

Il corpo di fabbrica della villa è organizzato su tre livelli:

- piano interrato adibito a parcheggio, deposito attrezzi agricoli, lavanderia e ripostiglio;
- piano terra destinato a zona giorno e zona notte;
- piano primo destinato a sola zona notte.

I tre livelli sono collegati da una scala interna a rampa unica a C e da un ascensore.

La villa presenta una superfici pertinenziali sia a piano interrato sia a piano terra, quali spazi





coperti da tettoie in legno e porticati. Tale spazio è inoltre attrezzato con cucina esterna in muratura.

La villa presenta una superficie calpestabile comprensiva delle superfici pertinenziali esterne di circa **987 m²** e una superficie commerciale di circa **581m²**.

Il piano terra è costituito dai seguenti vani: un ingresso collegato al vano scala che serve i diversi piani, un soggiorno, un pranzo, una cucina, una dispensa, due camere da letto, di cui una attrezzata con spogliatoio, tre servizi igienici, una lavanderia, tre disimpegni, un balcone e due terrazzi coperti da tettoia in legno e coppi.

Tutti i vani del piano terra sono illuminati ed areati naturalmente ad eccezione della dispensa e presentano un'altezza netta interna di circa 2,85 metri.

Il piano interrato è costituito dai seguenti vani: un ampio vano deposito, un disimpegno, un ripostiglio, vano destinato a parcheggio accessibile mediante rampa carrabile, terrazzo a livello scoperto e intercapedine.

Tutti i vani del piano interrato sono illuminati ed areati naturalmente ad eccezione del disimpegno e presentano un'altezza netta interna di circa 2,95 metri ad eccezione di una porzione del deposito che è dotata di controsoffitto.

Il piano primo è composto dei seguenti vani: due camere da letto, due bagni, un disimpegno, una lavanderia e un terrazzo a livello.

Tutti i vani del piano primo sono illuminati ed areati naturalmente ad eccezione del disimpegno e presentano un'altezza netta interna di circa 2,70 metri.

Le murature perimetrali esterne hanno uno spessore di 40cm e sono caratterizzate dalla seguente stratigrafia allegata alla relazione tecnica ex legge 10/91 (andando dall'esterno verso l'interno): intonaco di calce e cemento, muratura in poroton da 20cm, lastra di polistirene espanso da 5cm, muratura interna da 10cm, intonaco di calce e cemento.

In merito alle caratteristiche costruttive della villa risulta quanto segue.

Pavimentazione

Le aree esterne sottostanti la tettoia in legno sono in gres porcellanato formato quadrato effetto pietra posate a 45 gradi.

L'intera costruzione ad eccezione dei bagni, presenta un unico pavimento realizzato con gres





porcellanato di formato quadrato posato a filo dritto, effetto cotto, con tappeti decorativi caratterizzati da mosaici, greche e posa a 45 gradi, ubicati nei vani ingresso, soggiorno e pranzo.

La scala di accesso al primo piano è invece rivestita in legno color noce.

Pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici

I sei bagni presenti nella villa presentano pavimentazioni e rivestimenti diversi per formato ed tipologia di piastrelle.

Il bagno a piano interrato presenta pavimentazione in gres porcellanato effetto cotto e rivestimenti con tozzetti in pietra posati a 45 gradi di diverse tonalità e tali da formare una greca di coronamento.

I tre bagni a piano terra sono così realizzati:

- Bagno n.1- E' presente una piastrella di color beige effetto pietra, formato rettangolare posato a opus incertum a pavimento e a filare regolari a rivestimento. Il rivestimento si conclude con un pezzo speciale a cornice. Il top del lavello e della vasca angolare è integralmente rivestito in mosaico con tessere in travertino.

- Bagno n.2.- E' presente un pavimento in gres porcellanato formato quadrato, posato a filo dritto effetto marmorizzato color rossiccio, e un rivestimento in gres porcellanato formato quadrato, posato a filo dritto effetto marmorizzato color giallo. La fascia di coronamento e la parete dei sanitari presenta un decoro a tessere rettangolari effetto stonalizzato.

- Bagno n.3.- Il pavimento è quello presente in tutta la casa, il rivestimento è caratterizzata da una boiserie in legno effetto antichizzato.

I due bagni del primo piano sono di seguito descritti.

- Bagno n.1.- E' presente un pavimento in gres porcellanato formato quadrato, posato a filo dritto effetto marmorizzato color rossiccio, e un rivestimento in gres porcellanato formato quadrato, posato a 45 gradi effetto marmorizzato color giallo. La fascia di coronamento del rivestimento è realizzato con inserto di mosaico disomogeneo.

- Bagno n.2.- E' presente un pavimento in gres porcellanato formato quadrato, posato a filo dritto effetto marmorizzato color giallastro, e un rivestimento in gres porcellanato formato quadrato, posato a 45 gradi effetto marmorizzato color bianco sporco. La fascia di





coronamento del rivestimento è realizzato con un pezzo speciale, ovvero con elemento cornice.

Infissi

Gli infissi esterni sono in legno essenza noce nazionale a taglio termico con vetro camera, con cerniere, serrature e maniglie in ottone, munite di protezione esterna in ferro e zanzariera. Gli infissi afferenti le camere da letto sono dotati di persiane in alluminio anodizzato a lamelle orientabili.

Le porte interne sono in legno color bianco effetto anticato, con apertura ad anta con ferramenta e maniglie in ottone cromato. Il vano soggiorno e pranzo sono separati da una doppia porta scorrevole, di larghezza complessiva di circa 2,40m.

La porta d'ingresso è blindata a due battenti asimmetrici, con ante in laminato e ferramenta e maniglie in ottone. L'anta più piccola è totalmente vetrata.

Pareti e soffitti.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura lavabile di vari colori . La zona giorno è decorata con idropittura con effetto velatura, che conferisce un effetto anticato all'ambiente.

Servizi igienici e lavanderia

L'immobile è dotato di sei servizi igienici completi muniti di lavabo, tazza, bidet e vasca o doccia a seconda dei casi e di due zone lavanderia a piano terra e primo.

- Impianto idrico - fognante:

Come si evince dalla relazione di progetto, l'approvvigionamento idrico è assicurato da serbatoi ubicati a piano interrato a norma di legge per il consumo domestico, mentre lo smaltimento dei liquami avviene mediante l'installazione di pozzo Imhof con successiva subirrigazione.

Impianto elettrico, citofonico e tv

Segue descrizione: impianto di illuminazione sottotraccia a parete o a soffitto e di forza motrice sottotraccia per derivazione prese a spina del tipo modulare ad incasso con frutto in materiale plastico, a 230V, con quadro generale in materiale plastico con un magnetotermico differenziale e interruttori magnetotermici, completo di interruttori, prese,





frutti, placche e organi illuminanti; impianto citofonico sottotraccia, impianto TV e impianto di video sorveglianza con telecamere esterne dislocate agli ingressi e in corrispondenza della villa stessa.

Impianto termico

Segue la descrizione dell'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria riportata nella relazione ex legge 10/91

"Impianto di riscaldamento autonomo con ventilconvettori e radiatori ad elementi componibili allacciati tramite tubazioni di rame coibentato ad una caldaia combinata. il sistema di distribuzione da adottare sarà il MODUL.

Il generatore di calore installato a servizio dell'unità immobiliare sarà costituito da un gruppo termico a terra idoneo per installazioni esterne a camera stagna e a tiraggio forzato, funzionante a gas GPL, del tipo combinato per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria ad accumulo, ad accensione elettronica con controllo a ionizzazione di fiamma, della potenzialità termica di 23,3 KW, marca Riello, modello Famyly acqua Condense 25Bis. La caldaia sarà posizionata in apposito locale tecnico all'esterno del fabbricato e sarà installata nel rispetto della normativa vigente per l'allacciamento alla rete di distribuzione gas. Il bruciatore accoppiato alla caldaia sarà del tipo ad aria aspirata funzionante a gas gpl e sarà corredato di apparecchiature di sicurezza previste dalla normativa vigente.

Il gruppo gas sarà a modulazione di fiamma per adeguare la caldaia alle effettive necessità dell'impianto, con variazione progressiva ed automatica della potenza erogata. Il bruciatore sarà alimentato da corrente elettrica monofase.

Dalla caldaia partiranno due tubazioni una di andata e una di ritorno che raggiungeranno i collettori di zona. La rete di distribuzione sarà realizzata utilizzando tubi di rame ricotto dello spessore max di 1mm. Tutte le tubazioni saranno coibentate con guaine flessibili in polietilene reticolare a cellula chiusa.

Per il suddetto impianto è stato previsto un sistema di produzione di acqua calda sanitaria a gas GPL. Al fine del contenimento dei consumi energetici è stato previsto un impianto solare termico compatto ad accumulo e circolazione naturale per la produzione di acqua calda sanitaria che fungerà da preriscaldatore dell'acqua dell'acquedotto prima che la stessa





venga inviata al bollitore della caldaia".

Stato di manutenzione e conservazione

La costruzione è di recente costruzione e il giardino ornamentale si presenta abbastanza curato.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è ottimo. Per quanto concerne le finiture, quali pavimenti, rivestimenti, intonaci, pitturazioni e infissi non si ravvisano i segni evidenti di deterioramento o danno.

3.5. Descrizione analitica dell'area pertinenziale del giardino di cui alla b)

L'area pertinenziale della villa costituisce il connotato di maggior pregio del lotto. Essa risulta completamente recintata lungo tutto il perimetro e presenta due ampi accessi mediante due cancelli in ferro con apertura automatica, disposti sulla strada provinciale Adelfia-Rutigliano e sulla strada vicinale. Tale area a giardino di cui al Fg. 9 p.lle 1065 e 59 presenta un'estensione complessiva di circa 8160m².

L'area presenta a nord un viale di accesso, culminante con una rotonda realizzato con pietrame a secco, con all'interno un ulivo.

Gli spazi esterni dei viali pedonali, carrabili e i percorsi circostanti la piscina sono prevalentemente realizzati con lastre irregolari in pietra calcarea posati a "opus incertum".

E' presente un solo viale perimetrale asfaltato che conduce alla strada vicinale.

L'area presenta nella zona retrostante la villa una piscina rettangolare con accesso circolare di lati 16,85m e 8,55m, perimetralmente delimitata da un dogato in legno. Accanto alla piscina è presente un manufatto accatastato a deposito organizzato su due livelli piano terra e interrato, con copertura a falde e rivestito con dogato in legno.

Il piano terra accoglie due vani deposito di superficie pari a circa 13m² e 6m² e un servizio igienico di circa 6 m². A piano interrato è ubicato un vano tecnico di 53mq ove sono alloggiati gli impianti al servizio della piscina.

Nella zona retrostante il manufatto a deposito separato da una siepe è presente un frutteto.

L'intera zona a giardino si presenta molto curata e caratterizzata dalla presenza di molte essenze di pregio quali ulivi storici, palme, cycas, piante ornamentali autoctone. L'intera area non lastricata è ricoperta di prato inglese.





La zona è inoltre integralmente recintata, illuminata con pali di illuminazione e riflettori ed infine anche videosorvegliata.

3.6. Descrizione analitica dei terreni agricoli di cui alla lett. c

Pertinenziali terreni agricoli di superficie catastale complessiva pari a 78,91 are, prevalentemente incolti, adibiti a deposito e/o alloggiamento impianti, nell'insieme il tutto confinante con strada provinciale Adelfia-Rutigliano e coi terreni agricoli di cui alle ptc.lle 15, 32, 489, 616, 63, 62 tutte del foglio 19 e strada vicinale.

Nel Catasto Terreni del Comune di Adelfia al foglio 19 p.lle 1057 di are 17.62, mandorleto; 1061 di are 17.68, mandorleto; 1059 di are 23.46, mandorleto; 1064 di are 01.00. vigneto; 14 di are 19.15, uliveto.

Si osserva che all'interno della recinzione delimitante i beni oggetto della suddetta procedura esecutiva ricade la particella n.62, non appartenente ai debitori.

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Al momento dei due sopralluoghi le unità immobiliari erano occupate dal sig. [REDACTED] [REDACTED] il quale ha consentito al sottoscritto l'accesso ai luoghi e la rilevazione dell'immobile.

5. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI.

Come si evince dall' allegato n. 3, il lotto è ubicato in zona agricola del territorio di Adelfia, in un contesto rurale a prevalente funzione agricola (zona CR.A del vigente PUG) e a prevalente valore ambientale e paesaggistico (zona CR.P del vigente PUG), delimitato a nord dalla strada provinciale Adelfia-Rutigliano e a sud dalla strada vicinale S. C. Amagnoni, a est e a ovest da terreni agricoli.

L'intero fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari suddette è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a costruire n. 2006/048 (pratica n. 2006/20) rilasciato dal Comune di Adelfia in data 28.06.2006, con inizio dei lavori in data 30.06.2006 (all. n.7)
- DIA n.226/2006 del 13.11.2006 denominata "variante in corso d'opera alla DIA prot. 5287 del 17/07/2006 per la realizzazione di recinzione muretti di contenimento terreno, vasca e cisterna





di accumulo"(all. n.8).

- Permesso a costruire in sanatoria n.2009/001 (pratica n.71/2007) che costituisce variante in corso d'opera al Permesso a costruire n.48/2006 relativo alla realizzazione di pertinenza dell'edificio ad uso deposito, alla costruzione di un interrato ad uso parcheggio e all'ampliamento a piano terra (all. n.9).

Quest'ultimo titolo definisce la consistenza e le caratteristiche geometriche del lotto.

L'immobile è stato oggetto di vicende giudiziarie per cui le pratiche edilizie relative all'immobile non erano disponibili presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Adelfia ma sono state rinvenute presso l'Archivio della Procura della Repubblica di Bari.

In particolare le suddette pratiche edilizie erano contenute nel fascicolo della procedura n. 2024/14 R.G. PM e n. 1347/15 RG GIP, archiviata in data 23.3.15.

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo della suddetta procedura non sono emerse informazioni relative al certificato di agibilità.

Al momento del sopralluogo peritale, lo scrivente ha tuttavia riscontrato alcune lievi irregolarità:

- **catastali**, ovvero le planimetria catastali depositate delle due unità immobiliari non sono conformi all'attuale stato dei luoghi (all. n.11);
- **urbanistico-edilizio**, in quanto l'attuale distribuzione interna presentano lievi difformità rispetto al titolo abilitativo.

Nel dettaglio le difformità catastali sono elencate nella tabella sottostante:

Fg 19 p.Ila 1065 sub 1 e 2	
1	A piano interrato il muro di separazione tra il vano deposito e il vano parcheggio non è conforme allo stato dei luoghi
2	A piano interrato l'intercapedine è stata inglobata nel vano parcheggio
3	A piano interrato il vano deposito presenta una differente distribuzione interna

Nel dettaglio le difformità urbanistico-edilizie riscontrate sono:

Fg 19 p.Ila 1065 sub 1 e 2	
1	A piano interrato il muro di separazione tra il vano deposito e il vano parcheggio non è conforme allo situazione autorizzata
2	A piano interrato l'intercapedine è stata inglobata nel vano parcheggio
3	A piano terra le tramezzature interne in corrispondenza della zona lavanderia/dispensa sono difformi dallo stato dei luoghi





Si precisa che le difformità catastali ed urbanistico-edilizio sono legate a una diversa distribuzione interna e possono essere facilmente sanate e a costi contenuti.

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

6.1. Esistenza di formalità, vincoli e oneri che restano a carico dell'acquirente.

A carico dell'acquirente sussistono gli oneri di regolarizzazione delle lievi difformità catastali ed urbanistico-edilizio relative al lotto di vendita.

E' altresì a carico dell'acquirente la richiesta del certificato di agibilità e quindi l'onere dei diversi adempimenti necessari e non presenti nelle pratiche edilizie ricercate dal sottoscritto, quali, il certificato di conformità degli impianti, il certificato di prevenzione incendi, il collaudo statico etc. Si stima che il costo dei suddetti adempimenti ammonti forfettariamente e in via cautelativa in € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

-.....Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 30443 registro particolare n. 20361 dell'8/6/2006 a favore Comune di Adelfia, contro [REDACTED] nato ad [REDACTED], [REDACTED] nata ad [REDACTED] e Molinari Giulia nata ad Adelfia il 9/9/1961 in regime di separazione di beni, in virtù di atto per notar Teresa Castellaneta di Bari dell'11/5/2006 repertorio n. 39344. Immobili interessati, tra gli altri: intera proprietà delle unità immobiliari in Adelfia alla contrada Pozzotorno, distinte al Catasto Terreni al foglio 19 particella 59 natura T di are 33.25, particella 633 natura T di are 48.85, particella 61 natura T di are 31.06 e particella 14 natura T di are 19.15, di cui sono titolari i signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno. Nel quadro D della nota è precisato, tra l'altro, che i signori [REDACTED] e [REDACTED], a seguito della realizzazione di una casa agricola sul terreno di loro proprietà individuato in Catasto al foglio 19 particella 633, giusta progetto in corso di approvazione (pratica edilizia n. 2006/20), hanno dichiarato di asservire la superficie catastale complessiva di mq. 13.231 delle particelle 14,59,61 e 633 del foglio 19 alla volumetria della detta casa agricola.





-.....Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 575 registro particolare n. 450 dell'8/1/2009 a favore Comune di Adelfia, contro [REDACTED] nato ad [REDACTED], [REDACTED] nata ad [REDACTED] e [REDACTED], in virtù di atto per notar Francesco Mazza di Valenzano del 22/12/2008 repertorio n. 36410. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Adelfia, distinte al Catasto Terreni al foglio 19 particella 1057 natura T di are 17.62, particella 1061 natura T di are 17.68, particella 1059 natura T di are 23.46, particella 1064 natura T di are 1.00, particella 1065 natura T di are 59.91 e al foglio 4 particella 250 natura T di are 3.96, particella 205 natura T di are 30.90 e particella 719 natura T di are 26.18. Nel quadro D della nota è precisato, tra l'altro, che i signori [REDACTED] [REDACTED], confermando il vincolo costituito sui terreni in Adelfia alla Contrada Montepurgano ricompresi in Catasto nel foglio 13 particelle 150, 161, 297, 377, 174, 175 e 347, hanno asservito i terreni sopra descritti.

-.....Trascrizione costituzionale di vincolo di destinazione registro generale n. 576 registro particolare n. 451 dell'8/1/2009 a favore Comune di Adelfia, [REDACTED] nato [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED], in virtù di scrittura privata per notar Francesco Mazza di Valenzano del 22/12/2008 repertorio n. 36410. Immobile interessato: intera proprietà dell'unità immobiliare in Adelfia, distinta dal Catasto Terreni al foglio 19 particella 1065 natura T di are 59 centiare 91. Nel quadro D della nota è precisato, tra l'altro, che i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno vincolato a parcheggio della costruzione la superficie di mq 125, comprendente porzione del piano interrato, come figura rappresentata con la dicitura "parcheggio" nella planimetria allegata al titolo.

6.2. Esistenza di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono gravate nel ventennio dalle seguenti formalità (all. 6):

- **ISCRIZIONE DEL 20/12/2010 Registro Particolare 13449- Registro Generale 56903**





Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 56903 registro particolare n. 13449 del 20/12/2010 di Euro 1.400.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo di Conversano – Società Cooperativa con sede in Conversano C.F. 00334280724, domicilio ipotecario eletto in Conversano alla Via G. Mazzini n. 52, contro [redacted] nato [redacted] e [redacted] nata [redacted] in qualità di terzi datori di ipoteca, in virtù di atto per notar Francesco Mazza di Valenzano del 17/12/2010 repertorio n. 38856. Mutuo di Euro 700.000,00 concesso alla società di [redacted], da rimborsare in 7 anni. Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Adelfia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 1065 sub. 1 natura A8, particella 1065 sub. 2 natura C6, particella 1065 sub. 3 natura C2, particella 1065 sub. 4 natura CO e al Catasto Terreni al foglio 19 particella 1065 natura EU di are 59.91, particella 59 natura T di are 33.25, particella 1057 natura T di are 17.62, particella 1061 natura T di are 17.68, particella 1059 natura T di are 23.46 e particella 1064 natura T di are 1.00, di cui sono titolari i signori [redacted] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno; 2) intera proprietà dell'unità immobiliare in Adelfia, distinta al Catasto Terreni al foglio 19 particella 14 natura T di are 19.15, di cui è titolare il signor [redacted].

- ISCRIZIONE DEL 01/06/2012 Registro Particolare 2441- Registro Generale 20621

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 20621 registro particolare n. 2441 dell'1/6/2012 di Euro 1.800.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano C.F. 00334280724, domicilio ipotecario eletto in Conversano alla Via G. Mazzini n. 52, [redacted] con sede [redacted] e, in qualità di terzi datori di ipoteca, [redacted] nata ad [redacted] e [redacted] nato ad [redacted], in virtù di atto per notar Ernesto Fornaro di Bari del 31/5/2012 repertorio n. 183704. Mutuo fondiario di Euro 900.000,00 da rimborsare in 8 anni. Ipoteca su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Capurso, alla Via Ognissanti, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 85 sub. 1 natura D1 al piano T, di cui è titolare la società [redacted]; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Adelfia, distinte al Catasto Fabbricati alla Via





Rutigliano, al foglio 19 particella 1065 sub. 1 natura A8 di 25 vani al piano T-1, particella 1065 sub. 2 natura C6 di mq 75 al piano T-S1, particella 1065 sub. 3 natura C2 di mq 62 al piano T-S1 e al Catasto Terreni al foglio 19 particella 59 natura T di are 33.25, particella 1057 natura T di are 17.62, particella 1059 natura T di are 23.46, particella 1061 natura T di are 17.68 e particella 1064 natura T di are 1.00 di cui sono titolari i signori [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno; 3) intera proprietà dell'unità immobiliare in Adelfia, distinta al Catasto Terreni al foglio 19 particella 14 natura T di are 19.15 alla Starda Provinciale Adelfia – Rutigliano, di cui è titolare il [REDACTED]

-TRASCRIZIONE DEL 24/09/2015 Registro Part. 26605- Registro Generale 35629

Trascrizione decreto di sequestro preventivo registro generale n. 35629 registro particolare n. 26605 del 24/9/2015 a favore Erario dello Stato con sede in Roma, contro [REDACTED] nato ad [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 21/9/2015 repertorio n. 20318/2015. Immobili interessati: 1) quota di un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Adelfia, distinte al Catasto Terreni al foglio 19 particella 1057 natura T di are 17.62, particella 1059 natura T di are 23.46, particella 1061 natura T di are 17.68, particella 1064 natura T di are 1.00, particella 59 natura T di are 33.25 e al Catasto Fabbricati alla Via Rutigliano, al foglio 19 particella 1065 sub. 2 natura C6 di mq 75 al piano T-S1, particella 1065 sub. 3 natura C2 di mq. 62 al piano T-S1 e particella 1065 sub. 1 natura A8 di 25 vani al piano T1S1; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Adelfia, distinte al Catasto Terreni al foglio 19 particella 14 natura T di are 19.15 e al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 1196 sub. 2 natura A3 di 5,5 vani alla Via Luigi Pirandello n. 10/A al piano 1; 3) intera proprietà per l'area delle unità immobiliari in Sannicandro di Bari, alla Strada Provinciale Sannicandro – Adelfia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 1064 sub. 1 natura D10 al piano T e particella 1064 sub. 2 natura D1 al piano 1.

-TRASCRIZIONE DEL 01/12/2016 Registro Part. 35475- Registro Generale 49597

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 49597 registro particolare n. 35475 dell'1/12/2016 a favore Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società





Cooperativa con sede in Conversano, contro [REDACTED] nato ad [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED], in
virtù di atto giudiziario della Corte d'Appello di Bari del 14/11/2016 repertorio n. 11585.
Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Adelfia, distinte al Catasto
Fabbricati alla Via Rutigliano, al foglio 19 particella 1065 sub. 1 natura A8 di 25 vani al
piano T1S1, particella 1065 sub. 2 natura C6 di mq 75 al piano T-S1, particella 1065 sub. 3
natura C2 di mq. 62 al piano T-S1, particella 1065 sub. 4 natura EU al piano T e al Catasto
Terreni al foglio 19 particella 1065 natura EU di are 59.91, particella 59 natura T di are
33.25, particella 1057 natura T di are 17.62, particella 1061 natura T di are 17.68, particella
1059 natura T di are 23.46 e particella 1064 natura T di are 1.00, di cui sono titolari i signori
[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno; 2)
intera proprietà dell'unità immobiliare in Adelfia, distinta al Catasto Terreni al foglio 19
particella 14 natura T di are 19.15, di cui è titolare il signor [REDACTED].

7 VALUTAZIONE DEL LOTTO

7.1 Criteri di stima utilizzato

Tenuto conto dello scopo della stima (determinazione del prezzo di vendita all'asta pubblica), della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e di vetustà dell'immobile, della presenza di irregolarità catastali ed edilizio-urbanistiche, il criterio di stima adottato è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".

Al fine della valutazione, sono state esperite approfondite indagini di mercato presso agenzie immobiliari del Comune di Gravina in Adelfia, nonché dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al fine di determinare il valore del bene **nelle condizioni di ordinarietà**, facendo riferimento a beni simili in condizioni simili.

7.2 Determinazione della superficie commerciale

Con riferimento ai criteri dell'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, la superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altra





unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

La superficie convenzionale vendibile considera l'effettiva utilizzazione dell'area rispetto alla destinazione principale e rappresenta la consistenza reale delle unità immobiliari ragguagliata con coefficienti che tengono conto della destinazione.

Tali coefficienti nati con la L.392/78 sono stati poi ripresi dal DPR 138/98 e dalla norma UNI EN 15733 con piccole variazioni.

Tanto premesso, lo scrivente ha adottato i seguenti coefficienti di destinazione per determinare la superficie commerciale del lotto di vendita:

a) per l'unità immobiliare destinata catastalmente a villa (categoria A8):

- 100 % per la superficie a destinazione principale;
- 25% balconi e terrazzi scoperti;
- 35% balconi e terrazzi coperti (chiuso su tre lati);
- 35% per patii e porticati;
- 30% fino a 25mq e 10% per la quota eccedente i 25mq per il terrazzo a livello;
- 10% dei giardini di ville e villini fino a 25mq, la superficie eccedente al 2%;
- 25% delle pertinenze accessorie al servizio dell'abitazione non comunicanti con l'abitazione (locale deposito).

b) per le pertinenze accessorie all'abitazione:

- 50 % se comunicanti;
- 25% se non comunicanti.

Di seguito si indica in formato tabellare la superficie netta di ciascun vano e la superficie commerciale valutata con i suddetti criteri.





ABITAZIONE Fg. 19 p.lla 1065 sub 1,2			
UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Piano interrato	Parcheggio	83,10 m ²	141m ²
	Vano scala	17,10 m ²	
	Deposito attrezzi agricoli	136,85 m ²	
	Bagno	6,25 m ²	
	Ripostiglio	11,35 m ²	
	Disimpegno	2,75 m ²	
	Spazio esterno	101 m ²	
	SUPERFICIE TOTALE	358,40 m²	
UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Piano terra	Letto 1	14,45 m ²	244,00 m ²
	Bagno 1	16,52 m ²	
	Disimpegno 1	1,50 m ²	
	Letto 2	17,35 m ²	
	Spogliatoio	6,20 m ²	
	Disimpegno 2	11,65 m ²	
	Bagno 2	4,70 m ²	
	Bagno 3	3,90 m ²	
	Disimpegno 3	10,05 m ²	
	Ingresso-vano scala	18,30 m ²	
	Soggiorno	45,90 m ²	
	Pranzo	23,65 m ²	
	Cucina	23,65 m ²	
	Dispensa	1,85 m ²	
	Lavanderia	8,62 m ²	
	Balcone	12,45 m ²	
	Tettoia coperta 1	105,00 m ²	
	Tettoia coperta 2	64,60 m ²	
	SUPERFICIE TOTALE	390,34 m²	308m²
UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Piano primo	Vano scala-corradoio	m ² 18,95	81m ²
	Bagno n.1	m ² 5,15	
	Disimpegno	m ² 6,10	
	Letto 1	m ² 14,70	
	Letto 2	m ² 17,70	
	Bagno	m ² 7,95	
	Lavanderia	m ² 5,10	
	Terrazzo	162,25 m ²	
	SUPERFICIE TOTALE	237,90 m²	122m²
	SUPERFICIE TOTALE DEI TRE LIVELLI	987 m²	581m²





PERTINENZA DEPOSITO Fig. 19 p.lla 1065 sub 3			
UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Piano terra	Deposito1	13 m ²	
	Deposito 2	6 m ²	
	Bagno	6 m ²	
interrato	Vano scala e vano tecnico	53 m ²	
	SUPERFICIE TOTALE	78 m²	

GIARDINO PERTINENZIALE Fig. 19 p.lla 1065 sub 4 e p.lla 59			
UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
	Giardino ornamentale con piscina	8160 m ²	Si stima circa il 2% della superficie complessiva
	SUPERFICIE TOTALE	8160 m²	183,00 m²
UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE

Si arrotonda il valore della superficie commerciale della villa (sub.1,2,) a **581,00 m²**, mentre quella del giardino pertinenziale con annesso deposito è pari a **203 m²**. I terreni agricoli saranno conteggiati e valutati separatamente.

7.3. Determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione di cui alla lett.a

Tutto ciò premesso, stabilito lo scopo della presente valutazione, ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, individuate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, esaminati gli atti e i documenti in mio possesso, considerato l'andamento del mercato immobiliare al momento della stima, si ritiene equo e congruo fissare:

- il più probabile valore di mercato al metro quadrato V_u di una villa per civile abitazione ubicata nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutata in data odierna, pari a **1.400,00 €/m²** (diconsi millequattrocento/00 euro al metro quadrato).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato occorre correggere il valore V_u , in condizione di ordinarietà del bene, riferendolo alle attuali condizioni





intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, mediante l'ausilio di *coefficienti di differenziazione*:

- **C₁: coefficiente di tipologia**, stimato pari a **0.95**, in quanto trattasi di una villa molto estesa con un giardino pertinenziale e piscina, appetibile a una fascia limitata del mercato immobiliare.
- **C₂: coefficiente di conservazione e manutenzione**, stimato pari a **1.03**, in quanto trattasi di immobile in buone condizioni manutentive sia interne che esterne e con buone finiture;

Alla luce dei suddetti coefficienti correttivi il prezzo unitario dell'immobile nelle succitate condizioni particolari assume il seguente valore V_{uc} :

$$V_{uc} = V_u \times C_1 \times C_2 = 1.369,90 \text{ €/m}^2 \text{ (valore arrotondato a } 1.370,00 \text{ €/m}^2 \text{).}$$

Tutto ciò premesso, detta S la superficie commerciale dell'appartamento, il più probabile valore di mercato V_B dei beni oggetto della procedura esecutiva è pari a:

$$V_B = V_{uc} \times S = (1.370,00 \times 581,00) \text{ €} = \text{€}795.970,00$$

Si arrotonda il suddetto valore a € 796.000,00 (diconsi euro settecentonovantaseimila/00).

7.4 Determinazione del più probabile valore di mercato del giardino pertinenziale con piscina ed annesso deposito di cui alla lett. b)

Tutto ciò premesso, stabilito lo scopo della presente valutazione, ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, individuate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, esaminati gli atti e i documenti in mio possesso, considerato l'andamento del mercato immobiliare al momento della stima, individuato il prezzo unitario di mercato nel paragrafo precedente pari a 1.370€/m², il più probabile valore di mercato del giardino pertinenziale con piscina ed annesso deposito risulta essere

$$V_B = V_{uc} \times S = (1.370,00 \times 203,00) \text{ €} = \text{€}278.110,00$$

Si arrotonda il suddetto valore a € 278.000,00 (diconsi euro duecentosettantottomila/00)

7.5 Determinazione del più probabile valore dei terreni agricoli di cui alla lett. c)

Trattasi di pertinenziale terreno agricolo di superficie catastale pari a 78,91 are, prevalentemente incolto, adibito a deposito e alloggiamento impianti, di cui alle p.lle 15, 32, 489, 616, 63, 62 tutte del foglio 19 e strada vicinale. Essendo il terreno incolto e privo di colture non è in grado di produrre reddito, pertanto il suo più probabile valore di mercato è molto basso. Si stima il più probabile valore di mercato del suddetto bene pari a **€6.000,00**





(diconsi euro seimila/00).

7.6 Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita

Il valore di mercato del lotto di vendita sarà pari alla somma dei valori di mercato della villa, dell'annesso giardino e deposito e dei terreni agricoli ovvero pari a **€1.080.000,00 (diconsi euro un milione e ottantamila/00)**.

Infine, se si applica il **coefficiente C₄ di abbattimento forfettario**, stimato pari a **0.85** per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del lotto V_L, ammonta a:

$$V_L = V_B \times C_4 = \mathbf{€918.000,00. (diconsi euro novecentodiciottomila/00)}.$$

8. Conclusioni

Come meglio precisato, l'immobile presenta lievi difformità interne e non è dotato del certificato di destinazione urbanistica.

Premesso che i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale possono essere quantificati forfettariamente in €5.000,00, il più probabile valore di mercato del lotto ammonta a:

- **€918.000,00 (diconsi euro novecentodiciottomila/00) nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano assunti dalla procedura;**
- **€913.000,00 (diconsi euro novecentotredicimila/00) nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.**

Il sottoscritto ing. Domenico Avena ritiene con la presente relazione, che si compone di n.40 pagine dattiloscritte e di n°11 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell' Ill.mo G.E. dott.ssa R. Simone per qualsiasi chiarimento.

Bari, data invio telematico

L'Esperto

Ing. Domenico AVENA

