

**TRIBUNALE DI BARI  
SEZIONE EE.II.**

Perizia ex art. 568 C.P.C. nell'Esecuzione Immobiliare n. 242/2022 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo di Conversano, società Cooperativa S.p.a.  
Codice fiscale: 00334280724  
Via Mazzini n. 52  
70014 Conversano (BA)

contro

##### + 1  
Codice fiscale: #####  
Via Nicola Pende n. 5  
70016 Noicattaro (BA)

L'Esperto  
Ing. Michele Caldarola



## SOMMARIO

Premessa	Pag.	3
Beni pignorati	"	3
Documentazione ex. art. 567	"	3
Titolarietà	"	4
Descrizione	"	4
Confini	"	7
Consistenza	"	8
Provenienza ventennale	"	9
Cronistoria dati catastali	"	11
Dati catastali	"	17
Stato di occupazione	"	19
Stato conservativo	"	20
Parti comuni	"	20
Servitù, censo, usi civici	"	20
Formalità pregiudizievoli	"	20
Normativa urbanistica	"	21
Regolarità edilizia	"	23
Vincoli oneri condominiali	"	24
Imposte trasferimento	"	24
Formazione Lotti	"	25
Stima Lotti nn. 1-2-3-4	"	28
Stima Lotto n. 5	"	35



**PERZIA**

**PREMESSA**

Con Decreto del 13/10/2022 di sostituzione e di nomina dell'esperto con nuova fissazione dell'udienza ex Art. 569 C.P.C. la SS.VV.Ill.ma Dott.ssa Marisa Attollino, Giudice dell'Esecuzione, nominava il sottoscritto Ing. Michele Caldarola, con studio in Via Cappuccini, 21 - 70017 - Putignano (BA), e-mail: michelecaldarola@gmail.com, PEC: michele.caldarola@ingpec.eu, Tel. 080 4051133 Esperto Stimatore nella P.E., n. 242/2022 R.G. .

Il sottoscritto, in data 20/10/2022 con modalità telematica, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Previo avviso in data 08/11/2022 alle ore 10:00, il sottoscritto e l'Avv. Luciano Albanese, in qualità di Custode, effettuavano il sopralluogo al fine di adempiere, ciascuno per quanto di competenza, all'incarico affidato.

Nel redigere la perizia il sottoscritto constatava di non avere una esatta conoscenza dei luoghi che, al momento del sopralluogo del 08/11/2022, erano risultati ingombri e pieni di merce, mobili, registri contabili, suppellettili ecc. Pertanto con whatsapp, rimasto inevaso e poi, a seguito di vari tentativi telefonici, riusciva a concordare con l'esecutato di effettuare un ulteriore sopralluogo alle ore 9:30, ma rinviato alle ore 12:00, del giorno 31/01/2023, data di scadenza del termine per il deposito della perizia. Il giorno stabilito per fatti di famiglia contingenti e gravi, l'esecutato, prima dell'ora stabilita per il sopralluogo comunicava con PEC la sua impossibilità ad essere presente all'appuntamento presso i locali a Via Nicola Pende n. 5.

Pertanto il sottoscritto, con istanza del 31/01/2023 esplicativa dei fatti, chiedeva una proroga del tempo stabilito per il deposito della perizia, che la SS.VV. Ill.ma, gentilmente, concedeva di giorni 60 e rinviava la data di udienza al 15 giugno 2023.

Il sottoscritto in data 24/02/2023, alla presenza dell'esecutato, effettuava l'ulteriore sopralluogo di verifica.

**BENI PIGNORATI**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene n. 1 - Abitazione unifamiliare in Noicattaro Via Nicola Pende n. 5;
- Bene n. 2 - Locale a piano terra in Noicattaro Via Nicola Pende nnn7 e 9;
- Bene n. 3 - Locale a piano interrato in Noicattaro Via Nicola Pende n. 11;
- Bene n. 4 - Locale a piano terra ed interrato in Noicattaro Via Antonio Macario n. 54.
- Bene n. 5 - Terreno in Noicattaro in Zona P.I.P. Fg. 13 P.IIa 560.

**DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La certificazione notarile ipo-catastale ex art. 567 per i quattro beni pignorati è completa.

A seguito della verifica degli atti depositati, l'Avv. Giuliano Albanese, in qualità di custode, con nota PEC del 01/12/2022, segnalava all'Avv. Gianvito Giannelli, difensore della BCC di Conversano Soc. Coop., parte procedente, che il pignoramento aveva colpito i beni censiti nel N.C.E.U. al fg. 11, p.IIa 1226 sub. 2, 3 e 6, a Via Nicola Pende di proprietà di ##### e ##### per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, entrambi debitori eseguiti, soltanto per la quota dei diritti di 1/2 della sig.ra #####.

L'Avv. Gianvito Giannelli per conto della BCC di Conversano Soc. Coop., per i beni di cui sopra, presso il Tribunale di Bari, ha avviato la P.E. n. 30/2023 R.G., G.E. il Dott. Antono Ruffino e, in



data 21/03/2023, presso l'Ufficio di cancelleria, ha depositato istanza per la riunione della stessa procedura alla P.E. n. 242/2022 R.G., G.E. Dott.ssa Marisa Attollino, al fine di procedere alla vendita per intero dei beni pignorati.

### TITOLARITÀ

I beni oggetto del pignoramento sono di proprietà delle persone esegutate e precisamente:

- Bene n. 1 Abitazione unifamiliare in Noicattaro Via Nicola Pende n. 5
  - il sig. ##### nato a Noicattaro il - c.f.: #####
  - Proprietà 1/2
  - la sig.ra #####nata a Noicattaro il C.F.: #####
  - Proprietà 1/2
- Bene n.2 - Locale a piano terra in Noicattaro Via Nicola Pende n. 5
  - il sig. ##### nato a Noicattaro il - c.f.: #####
  - Proprietà 1/2
  - la sig.ra #####nata a Noicattaro il - c.f.: ##### Proprietà 1/2
- Bene n. 3 - Locale a piano interrato in Noicattaro Via Nicola Pende n. 5
  - il sig. ##### nato a Noicattaro il - c.f.: ##### Proprietà 1/2
  - la sig.ra ##### nata a Noicattaro il - c.f.: #####
  - Proprietà 1/2
- Bene n. 4 - Locale a piano terra ed interrato in Noicattaro Via Antonio Macario n. 54
  - il sig. ##### nato a Noicattaro il - c.f.: #####
  - Proprietà 1/2
  - la sig.ra #####nata a Noicattaro il - c.f.: #####
  - Proprietà 1/2
- Bene N. 5 - Terreno in Noicattaro Fg. 13 P.lla 560
  - la sig.ra##### nata a Noicattaro il - c.f.: ##### Proprietà 1/1

Il sig. ##### e la sig.ra #####sono coniugi e risiedono in Noicattaro alla Via Nicola Pende n. 5.

### DESCRIZIONE

Bene n. 1 Abitazione unifamiliare in Noicattaro Via Nicola Pende n. 5
--

Trattasi di alloggio per civile abitazione di ampia metratura. Entrando si accede nel corridoio articolato in tre parti. Il tratto di fronte, entrando, porta a sinistra nella cucina abitabile. Di seguito, sempre a lato sinistro mediante un piccolo disimpegno nel primo bagno ed in una stanza. Di seguito nel corridoio in altra stanza. A questo punto il corridoio diverge a destra e porta in un piccolo ripostiglio a lato destro e sul terrazzo a livello mediante una porta sul fondo. L'altro tratto di corridoio, posto a lato destro entrando nell'alloggio, porta ad altre tre stanze da letto, bagno e ampio ripostiglio sul fondo.

L'alloggio occupa l'intero primo piano di fabbricato realizzato negli anni ottanta che si sviluppa a piano interrato, piano terra e due piani superiori.

La zona pur essendo semiperiferica è completamente urbanizzata e ricca di negozi, attività commerciali e studi professionali.

Lo stabile, sito a Via Nicola Pende, distante circa m. 200 dalla sede del Municipio ed altri uffici amministrativi.

E' realizzato in struttura portante costituita da fondazioni dirette, pilastri e travi in c.a.. Le coperture sono realizzate con solai in latero-cemento.

Le murature di tompagno ed i tramezzi sono in mattoni di laterizio o tufo.

Il portone di ingresso al civico n. 5 in anticorodal verniciato, realizzato con prese di luce verticali chiuse con vetro, munito di videocitofono, immette nell'androne a forma rettangolare, da dove la



scala in c.a. rivestita in marmo porta al pianerottolo al 1° Piano. A lato sinistro salendo vi è un unico accesso con porta semplice in legno che immette nell'alloggio.

Si accede nell'ingresso che subito a sinistra immette in ampio vano soggiorno-pranzo a cui è annesso piccolo vano cucina. Questi ambienti affacciano sul balcone che interessa tutta la lunghezza del prospetto su Via N. Pende. Di seguito, un disimpegno a lato sinistro nel corridoio porta al primo bagno ed in altra stanza. Anche questi ambienti affacciano sul balcone come la cucina. Proseguendo nel corridoio, in posizione frontale alla porta d'ingresso, vi è la stanza più grande dell'alloggio, utilizzata come sala da pranzo e ricevimento. Questa stanza prende aria e luce dal terrazzo a livello, cui si accede dalla porta a vetri posta in fondo al tratto di corridoio adiacente e parallelo alla sala. Da questo ampio terrazzo, mediante finestre e porte finestre, prendono aria e luce tutti gli altri ambienti della casa, in cui si accede dal tratto di corridoio che trovasi a lato destro della porta d'ingresso. Questa zona della casa costituisce la zona notte e si compone di tre stanze da letto, del secondo bagno e di un ampio ripostiglio posto sul fondo del corridoio.

Altro ripostiglio è localizzato sul terrazzo a livello.

Le porte interne sono legno tamburate.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice e tapparelle in PVC. Dalla parte esterna sono protetti con altro infisso in anticorodal.

I pavimenti nei vari ambienti sono segati di marmo 40x40 mentre nella cucina sono piastrelle esagonali. I bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle a tutta altezza.

Gli impianti sono risultati funzionanti. L'impianto elettrico è sottotraccia e munito dei sistemi di sicurezza. L'impianto termico è autonomo a gas metano con diffusori in ghisa.

L'alloggio pur avendo un buon orientamento -il prospetto su Via N. Pende è esposto a sud- tuttavia durante l'intera giornata non gode di un buon soleggiamento perché la zona notte prende luce ed aria dal terrazzo a livello che risulta posto all'interna dell'alloggio.

Il bene ha posizione ENEL, AQP e GAS a cui fanno capo quelle del Bene n. 2 e Bene n. 3.

#### Bene n. 2

Locale a P.T. in Noicattaro Via Nicola Pende nn. 7 e 9

Trattasi di ampio locale che occupa l'intero piano terra di fabbricato, realizzato su Via N. Pende negli anni ottanta, che si sviluppa anche a piano interrato e due piani superiori.

La zona pur essendo semiperiferica è completamente urbanizzata e ricca di negozi, attività commerciali e studi professionali.

Lo stabile, sito a Via Nicola Pende, distante circa m. 200 dalla sede del Municipio ed altri uffici amministrativi.

E' realizzato in struttura portante costituita da fondazioni dirette, pilastri e travi in c.a.. Le coperture sono solai in latero-cemento.

Le murature diOMPAGNO sono in mattoni di laterizio o tufo.

Il locale è munito di due accessi carrabili rispettivamente con civici n. 7 e n. 9, chiusi da serrande in ferro motorizzate, che interessano un prospetto di c. m. 5,00. Il locale si compone di due parti: quella anteriore di forma rettangolare profonda circa m. 10,00 e quella posteriore di forma geometrica trapezoidale, larga circa m. 12,00.

Entrando in questa zona interna più ampia, trovasi:

- a lato sinistro, un locale con destinazione deposito di circa mq. 8,00. Vi si accede da rampa di sei gradini perchè ricavato sulla rampa di accesso al piano interrato, che costituisce altro immobile. Ha altezza di m. 2,55 e prende aria e luce dalla rampa mediante un finestrotto, che fronteggia il portone di chiusura della rampa;
- a lato destro, invece, un piccolo servizio igienico, munito di wc e lavello, ed una rampa di sei gradini in c.a rivestita di marmo che porta nel vano scala del civico n. 5 di Via Nicola Pende.



Il locale ha due accessi esterni carrabili su Via Nicola Pende e, in difformità rispetto alla rappresentazione catastale, di altri due accessi posti nell'androne del portone e nel vano scala del civico n. 5 della stessa via. Infatti, entrando in questo androne, a lato sinistro è posta una porta che immette nel locale, mentre l'altra è posta sul primo pianerottolo di riposo cui si accede mediante la prima rampa della scala di sei gradini. La porta immette nel locale mediante una rampa di sei gradini. Le due rampe sono speculari ma sfalsate una rispetto all'altra.

Gli ex proprietari, i debitori eseguiti, per esigenze commerciali e comodità logistica, con pannelli di truciolo amovibili, posti a tutt'altezza, avevano suddiviso il locale in due zone.

Dalla porta nell'androne accedevano direttamente nella zona più piccola del locale con ingresso sulla strada dal civico n. 7, attrezzata come esposizione e negozio. Questo ambiente è attrezzato con vetrine di esposizione ed è controsoffittato con doghe metalliche cromate e presenta una pavimentazione a quadri bianco/nero in gomma 30x30. Le pareti non coperte sono intonacate a civile.

Dalla porta sul primo pianerottolo accedevano nella zona più grande del locale, con ingresso sulla strada, il civico n. 9 di non Via Nicola Pende, carrabile, utilizzata come magazzino e garage. Questo locale è intonacato a civile e pavimentato con marmette di graniglia di marmo e cemento.

Il locale prende aria e luce soltanto dai due portoni su Via N. Pende e da finestrotti legali sulla parete di confine con proprietà o aventi causa, a lato destro entrando.

Il locale è munito di impianto idrico e fognario, di impianto termico ed elettrico sottotraccia. Gli impianti non sono in buone condizioni di manutenzione. In particolare l'impianto termico con radiatori in ghisa non è funzionante perché distaccato dalla caldaia centralizzata, posta al piano interrato. I servizi igienici sono funzionanti.

Le posizioni ENEL, AQP e GAS non sono autonome.

#### Bene n. 3

#### Locale a piano interrato in Noicattaro Via Nicola Pende n. 11

Trattasi di ampio locale che occupa l'intera superficie del piano interrato dello stabile, realizzato su Via N. Pende negli anni ottanta, che si sviluppa anche a piano terra e due piani superiori.

Detta via distante circa m. 200 dalla sede del Municipio ed altri uffici amministrativi è una via chiusa di appena m. 50 c. La zona è completamente urbanizzata e ricca di negozi, attività commerciali e studi professionali.

Il fabbricato è realizzato in struttura portante costituita da fondazioni dirette, pilastri e travi in c.a.. Le coperture sono solai in latero-cemento.

Le murature di tompagno sono in mattoni di laterizio o tufo. Il locale con muratura di mattoni di cm. 10 è tramezzato in più ambienti tra loro comunicanti ad uso magazzino o deposito.

Si accede da rampa al civico n. 11 di Via N. Pende, munita di portone tipo industriale a libro fatto con ante di lamiera di acciaio e soprastante presa luce con grigliato.

La rampa immette nel primo locale ad uso deposito. Da questo, mediante una porta sul fondo si accede in altro ambiente a deposito, mentre da altra porta posta a lato della rampa si accede nella parte di interrato con destinazione magazzino.

In questa ambiente trovasi un wc e due ambienti sistemati sotto la rampa. Altra porta immette in ampio locale sempre ad uso magazzino e infine altra porta comunica con il vano scala del civico n. 5 di Via Nicola Pende.

Gli ambienti sono intonacati a civile e pavimentati con ceramica colorata di sezione esagonale. E' servito da impianto idrico fognante, impianto elettrico sottotraccia. Non vi è impianto termico. Il locale non ha posizione ENEL e AQP autonome.

#### Bene n. 4

#### Locale a piano terra interrato in Noicattaro Via Antonio Macario n. 54



Trattasi di locale commerciale posto ad angolo tra Via Antonio Macario e Via Giuseppe Di Vittorio. a pochi metri dalla sede del Municipio. La zona è completamente urbanizzata e ricca di negozi, attività commerciali e studi professionali. Infatti a meno di m. 100 sorge la sede del Municipio ed altri uffici amministrativi.

Il locale si compone di Piano Terra e Piano Interrato di fabbricato che si sviluppa anche a Piano 1°. Lo stabile è realizzato in struttura portante intelaiata costituita da fondazioni dirette, pilastri e travi in c.a. Le coperture sono in latero-cemento.

Il locale è caratterizzato da ampie vetrate per esposizione, realizzate con lastre antisfondamento, munite di serrande in ferro motorizzate, che occupano l'intero prospetto. Anche la porta d'ingresso è a vetri e immette in ampio locale a forma trapezoidale. Non si percepisce la dimensione dell'ambiente per la presenza di scaffalature per esposizione merce a viste che occupano le pareti perimetrali e gli spazi al centro.

Entrando nel locale, a lato destro, è sistemato un wc e una scala in c.a. che immette al piano interrato con destinazione d'uso a deposito. Questo ambiente è la proiezione del piano terra, ma di maggiore metratura per la presenza di un piccolo ripostiglio e di altri due ambienti con destinazione catastale cantina cui si accede mediante un corridoio che porta anche alla C.T. e C.I.

Il locale a P.T. prende aria e luce dalla porta di ingresso e dalle vetrine di esposizione, mentre i locali a piano interrato prendono aria e luce naturale da finestre che affacciano nell'intercapedine presente sotto il marciapiede lungo il confine con le due strade.

Gli ambienti sono intonacati e pavimentati: il piano terra gres porcellanato 60x60 tipo marmo chiaro, mentre il piano interrato con piastrelle gres 40x40 di colore porfido chiaro. Il servizio igienico, pavimentato con gres 40x40 e piastrellato con ceramica chiara 20x20, è attrezzato con lavello e wc bianchi perfettamente funzionanti.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed, a vista, è risultato essere a norma. Il negozio ed il deposito sono controsoffittati con luci incassate. Gli altri ambienti sono illuminati con neon a soffitto. Al pianoterra il controsoffitto ingloba anche l'impianto di condizionamento dell'aria.

#### Bene n. 5

#### Terreno in Noicattaro Fg. 13 P.la 560

Trattasi di lotto edificatorio tipizzato *DI- Zona per Attività Industriali e Artigianali*, facente parte di area ricompresa nel piano particolareggiato d'esecuzione di iniziativa pubblica Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 35 in data 26/06/1998. La Zona P.I.P. sorge fuori del centro abitato delimitata tra la SP 94, Noicattaro-Casamassima e la SP 240 Castellana Grotte-Triggiano. E' completamente urbanizzata ed allo stato attuale hanno trovato attuazione circa l'70% dei lotti messi a disposizione.

Il lotto pignorato è localizzato su Viale Gerardo Decaro, raggiungibile percorrendo l'intero Viale Agostino Dipierro, arteria di accesso nell'area PIP dalla S.P. 94.

Il lotto planimetricamente è pianeggiante e di forma geometrica rettangolare, avente superficie catastale di mq. 597,00.

Il lotto è libero da costruzioni e alberature.

### CONFINI

#### Bene n. 1

- L'abitazione unifamiliare, in Noicattaro a Via Nicola Pende n. 5, confina con stessa Via Nicola Pende, a lato sinistro con proprietà #####o aventi causa, a lato destro con proprietà #####e/o aventi causa.

#### Bene n. 2

- Il locale, al piano terra, sito in Noicattaro con accesso da Via Nicola Pende nn. 7 e 9 confina con la stessa Via Nicola Pende, a lato sinistro con proprietà #####o aventi causa, a lato destro con proprietà##### e/o aventi causa .



## Bene n. 3

- Il locale, al piano interrato, sito in Noicattaro con accesso da Via Nicola Pende n. 11 confina con la stessa Via Nicola Pende, a lato sinistro con proprietà #####o aventi causa, a lato destro con proprietà #####e/o aventi causa.

## Bene n. 4

Locale a piano terra e interrato alla Via Antonio Macario n. 54, confina con stessa Via Antonio Macario a Nord, Via Giuseppe Di Vittorio ad Est ed altra proprietà #####e proprietà #####e/o loro aventi causa.

## Bene n. 5

- Terreno sito in Zona P.I.P. al Viale Gerardo Decaro confina con stesso Viale Gerardo Decaro, con capannone a lato sinistro P.lla n. 655 e a lato destro con terreno P.lla n. 559.

**CONSISTENZA**

Bene n.1: Abitazione unifamiliare in Noicattaro a Via Nicola Pende n. 5 .

L'immobile, ad uso residenziale, per la sua composizione progettuale e dimensioni è divisibile in due unità immobiliari. Tuttavia le due nuove entità che verrebbero a realizzarsi non costituirebbero due cespiti indipendenti ed autonomi funzionalmente a meno della esecuzione di opere edili straordinarie mediante redazione di un progetto di ristrutturazione totale, che preveda il secondo accesso sul pianerottolo di arrivo della scala, la delimitazione del nuovo alloggio, il sezionamento degli impianti idrico e termico con la creazione della zona cucina e la suddivisione del terrazzo a livello in guisa da garantire la privacy il collaudo e l'accatastamento.

Pertanto, poichè non è comodamente divisibile costituisce lotto intero ai fini della procedura esecutiva.

	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza
	P. Int.		
Abitazione	174,71	225,76	2,95
Balcone	21,40	21,40	
Area scoperta	63,52	63,52	
Ripostiglio	6,36	9,08	
Totale superficie		319,70	

<<<>>>

Bene n.2 : Il locale in Noicattaro alla Via Nicola Pende nn. 7 e 9.

L'immobile è dotato di due accessi carrabili con e per la sua conformazione progettuale e dimensioni è divisibile in due unità immobiliari. Tuttavia le due nuove entità che verrebbero a realizzarsi non costituirebbero due cespiti indipendenti ed autonomi funzionalmente a meno della esecuzione di opere edili straordinarie mediante redazione di un progetto di ristrutturazione totale, che preveda la creazione di muro di divisione di  $m(23,40 \times 3,75) = mq \ 87,75$  dello spessore di almeno cm. 30, il rifacimento degli impianti elettrici e termici e la creazione di servizio igienico con altra linea AQP.

Pertanto, poichè non è comodamente divisibile costituisce lotto intero ai fini della procedura esecutiva.



	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Altezza m
Locale P.T.	236,30	263,70	3,75
Totale superficie			

&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;&gt;

Bene n. 3 : Il locale al piano interrato in Noicattaro alla Via Nicola Pende n. 11

L'immobile, ad uso magazzino e deposito, ha accesso da ampio portone carrabile che per la sua conformazione progettuale non è divisibile.

	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Altezza m	Coefficiente	Superficie Commerciale mq
Locale P.S1.	239,94	277,52	3,00	1,00	277,52
Totale superficie					277,52

&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;&gt;

Bene n. 4 : Il locale a piano terra con interrato in Noicattaro alla Via Antonio Macario n. 54.

L'immobile ad uso commerciale per la sua conformazione progettuale, non essendo dotato di accesso esterno al piano interrato, non è divisibile.

	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Altezza m
Negozi P.T.	107,84	140,76	3,80
Deposito P.S1	166,37	193,66	3,20
Totale		334,42	

&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;&gt;

Bene n. 5 : Il terreno in Noicattaro alla zona industriale PIP.

L'immobile è un lotto edificabile, non frazionabile, di mq. 597.

### **PROVENIENZA VENTENNALE**

**Bene n. 1** Abitazione unifamiliare in Noicattaro Via Nicola Pende n. 5 Piano 1 - Fg 11 P.IIa 1226 sub 3

**Bene n. 2** Locale commerciale in Noicattaro Via Nicola Pende s.n. Piano T- Fg 11 P.IIa 1226 sub 2

**Bene n. 3** Locale deposito in Noicattaro Via Nicola Pende s.n. Piano S1- Fg 11 P.IIa 1226 sub 6

Periodo	Proprietà	Atto			
		Compravendita			
Dal 15/11/1975	- #####nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/1	Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio G. Susca	15/11/1975	62530	=
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		Bari	01/12/1975	21514	=
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg.n.	Vol. n.

		Bari	26/11/1975	5909	=
	- ##### nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nato a Noicattaro il - C.F.: ##### Proprietà 1/2 Effetto	<b>Rettifica intestazione per effetto regime legale comunione di beni</b> Voltura n. 16590.1/2018 Prtot. 157710/2018 - Pratica n. BA0180701 in atti dal 13/07/2018			

Per i tre immobili oggetto di pignoramento:

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

<<<>>>

Bene n. 4 Locale commerciale in Noicattaro Via Antonio Macario n. 54 Piano T - S1 - Fg. 11 P.lla 1601 sub 6

Periodo	Proprietà	Atto			
Dal 28/10/1983	- ##### nato a Noicattaro il - C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio N. Macchia	28/10/1983	3379	1112
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		=	=	=	=
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg.n.	Vol. n.
		=	=	=	=

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

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

<<<>>>

Bene n. 5 Terreno in Noicattaro Fg. 13 P.lla 560

Periodo	Proprietà	Atto			
04/12/1982 Al 07/07/2 000		<b>Compravendita P.lla 148 Fg. 13 Are 74.51</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio G. Susca	04/12/1982	74160	13871
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		Bari	28/12/1982	38703	33163
		Registrazione n. 19036.1/1985 in atti dal 09/08/1994			



		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Gioia del Colle	21/12/1982	9455	1
Dal 29/10/1985 al 07/07/2000		<b>Compravendita P.lle 166-242 Fg. 13 Are Are 55.54 e 40.68</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio G. Susca	29/10/1985	81779	15659
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		Bari	25/11/1985	33873	27327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
	Gioia del Colle	08/11/1985	7964	1	
Dal 07/07/2000 al 29/01/2001	Comune di Noicattaro il C.F.: 80005180726 Proprietà 1/1	<b>Cessione bonaria</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Segretario Generale	07/07/2000	1376	=
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		=	=	=	=
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg.n.	Vol. n.
	Bari	18/07/2001	4002	=	
Dal 29/01/2001	##### nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/1	<b>Assegnazione Lotti PIP "L/15"</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Segretario Generale	29/01/2001	1462	=
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg.	Reg. part.
		Bari	05/02/2001	796	=

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n. 1 Abitazione unifamiliare in Noicattaro Via Nicola Pende n. 5 Piano 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 11/12/1998	- ##### nato a Noicattaro il - C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1226, Sub. 3 Via Nicola Pende n. 5 Piano 1 Partita 4238



Dal 11/12/1998 al 09/11/2015	- ##### nato a Noicattaro il 1 - C.F.: ##### Proprietà 1/2 - #####nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1226, Sub. 3 Via Nicola Pende n. 5 Piano 1 Partita 4238 Rendita : Euro 1.079,39 Rendita: Lire 2.090.000 Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 9,5 vani Partita 4238 Classamento del 11/1271998 in atti da 11/12/1998 (N. 13534.1/1998)
Dal 09/11/2015 al 08/07/2002	- ##### nato a Noicattaro il - C.F.: ##### Proprietà 1/2 - #####nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1226, Sub. 3 Via Nicola Pende n. 5 Piano 1 Partita 4238 Rendita : Euro 1.079,39 Cat. A/2 Totale: 232, Classe 3, Consistenza 9,5 vani mq Totale escluse aree scoperte: 219 mq Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/08/1987, prot. n. 0000000075
Dal 08/07/2002	- #####nato a Noicattaro il - C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1226, Sub. 3 Via Nicola Pende n. 5 Piano 1 Partita 4238 Rendita : Euro 1.079,39 Cat. A/2 Totale: 232, Classe 3, Consistenza 9,5 vani mq Totale escluse aree scoperte: 219 mq Variazione toponomastica del 08/07/2002. Pratica n. 312715 in atti dal 08/7/2002. Variazione di toponomastica (n. 19001.1/2002)

&lt;&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;

Bene n. 2 Locale in Noicattaro Via Nicola Pende n. 5 Piano T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 11/12/1998	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: #####  Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1226, Sub. 2 Via Nicola Pende n. 5 Piano T Partita 4238



	C.F.: ##### Proprietà 1/2	
Dal 11/12/1998 al 09/11/2015	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	- Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1226, Sub. 2 Via Nicola Pende n. 5 Piano T Partita 4238 Rendita : Euro 3.172,08 Rendita: Lire 6.142.000 Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 185 mq Partita 4238 Classamento del 11/1271998 in atti da 11/12/1998 (N. 13534.1/1998)
Dal 09/11/2015 al 23/10/2019	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	- Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1226, Sub. 2 Via Nicola Pende n. 5 Piano T Partita 4238 Rendita : Euro 3.172,00 Cat. C/1 Classe 3, Totale: 266 mq, Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/08/1987, prot. n. 0000000075
Dal 23/10/2019 al 08/07/2002	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1226, Sub. 2 Via Nicola Pende n. 5 Piano T Partita 4238 Rendita : Euro 3.172,00 Cat. C/1, Classe 3, Totale: 245 mq, Variazione del 23/10/2019 Pratica n. BA0208398 in atti dal 23/10/2019 Protocollo NSD n. Aggiornamenti Planimetrico (n. 63947.1/2019) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/08/1987 prot. n 75. Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 75/1987
Dal 08/07/2002	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	- Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1226, Sub. 2 Via Nicola Pende n. 5 Piano T Partita 4238 Rendita : Euro 3.172,00 Cat. C/1 Classe 3, Totale: 245 mq, Variazione toponomastica del 08/07/2002. Pratica n. 312714 in atti



		dal 08/7/2002. Variazione di toponomastica (n. 19000.1/2002)
--	--	--

&lt;&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;

Bene n. 3 Locale in Noicattaro Via Nicola Pende n. 5 Piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 11/12/1998	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: #####  Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1226, Sub. 6 Via Nicola Pende n. 5 Piano S1 Partita 4238
Dal 11/12/1998 al 09/11/2015	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: #####  Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1226, Sub. 3 Via Nicola Pende n. 5 Piano S1 Partita 4238 Rendita : Euro 511,19 Rendita: Lire 989.800 Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 202 mq Partita 4238 Classamento del 11/12/1998 in atti da 11/12/1998 (N. 13534.1/1998)
Dal 09/11/2015 al 08/07/2002	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: #####  Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: #####  Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1226, Sub. 3 Via Nicola Pende n. 5 Piano S1 Partita 4238 Rendita : Euro 511,19 Cat. C/2, Classe 2 Totale: 274 mq Totale escluse aree scoperte: 274 mq Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/08/1987, prot. n. 0000000075
Dal 08/07/2002	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: #####  Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1226, Sub. 3 Via Nicola Pende n. 5 Piano S1 Partita 4238 Rendita : Euro 511,19 Cat. C/2, Classe 2 Totale: 274 mq Totale escluse aree scoperte: 274 mq Variazione toponomastica del 08/07/2002. Pratica n. 312718 in atti



		dal 08/07/2002. Variazione di toponomastica (n. 19004.1/2002)
--	--	---

&lt;&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;&gt;&gt;

Bene n. 4 Locale in Noicattaro Via Antonio Macario n. 54 Piano T - S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/2005 al 13/12/2015 Immobile predecessore Riveniente da immobili soppressi Fg. 11 P.lla 1601 Sub 1 - 3	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: #####  Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1601, Sub. 5 Via Macario n. 60 - 62 Piano T - S1 Rendita: Euro 3.002,68 Cat. C/1, Classe 2, Consistenza 204 mq Variazione del 27/06/2005 Pratica n. BA0251114 in atti dal 27/06/2005 FUS VDE PARZIALE (n. 35605.1/2005) Annotazioni: classamento e rendita convalidati
Dal 13/12/2015 al 26/10/2017 Immobile predecessore	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: #####  Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1601, Sub. 5 Via Antonio Macario n. 60 - 62 Piano T - S1 Rendita: Euro 3.002,68 Cat. C/1, Classe 2, Consistenza 255 mq Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/06/2005 prot. n. BA0251114 Variazione toponomastica del 13/12/2015. Pratica n. BA0396171 in atti dal 13/12/2015. Variazione toponomastica derivante da ANSC (n. 165435.1/2015)
Dal 26/10/2017 al 24/08/2018 Immobile predecessore	- nato a Noicattaro il - C.F.: #####  Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: #####  Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1601, Sub. 6 Via Antonio Macario n. 54 Piano T - S1 Rendita: Euro 2.369,76 Cat. C/1, Classe 2, Consistenza 161 mq Variazione del 24/10/2017 Pratica n. BA0291937 in atti dal 26/10/2017 Protocollo NSD n. Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni - Variazione di toponomastica (n. 88712.1/2017) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/10/2017 prot. n. BA0291937



		Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Dal 24/08/2018 Immobile attuale	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: #####  Proprietà 1/2 - ##### nata a Noicattaro il C.F.: #####  Proprietà 1/2	- Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1601, Sub. 6 Via Antonio Macario n. 54 Piano T - S1 Rendita: Euro 2.369,76 Cat. C/1, Classe 2, Consistenza 161 mq Variazione nel classamento del 24/08/2018 Pratica n. BA0205038 in atti dal 24/08/2018 (Variazione di classamento n. 60957.1/2018) Annotazioni: classamento e rendita validati

&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;

Bene n. 5 Terreno in Noicattaro in Zona PIP

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 Impianto meccanografico al 25/03/1985 Immobile predecessore	##### nato a Noicattaro il 01/04/1888 c.f.: #####  Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 242 Reddito dominicale: Euro 23,84 Lire 46.170 Reddito agrario: Euro 14,31 Lire 27.702 Qualità Uliveto Classe 02 Superficie: 4.617 mq Partit: 6507
Dal 25/03/1985 al 07/07/2000 Immobile predecessore	##### nato a Bisceglie il 02/01/1932 C.F.: #####  Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 242 Reddito dominicale: Euro 23,84 Lire 40.680 Reddito agrario: Euro 12,61 Lire 24.408 Qualità Uliveto Classe 02 Superficie: 4.068 mq Partit: 6506 Frazionamento del 25/03/1985 in atti dal 09/08/1994 (n. 25.48/1985) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 13 P.IIa 412
Dal 07/07/2000 al 29/01/2001	Comune di Noicattaro C.F.: 80005180726 Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 242 Reddito dominicale: Euro 23,84 Lire 40.680 Reddito agrario: Euro 12,61 Lire 24.408 Qualità Uliveto Classe 02



		Superficie: 4.068 mq
Dal 29/01/2001	- ##### nata a Noicattaro il C.F.: #####  Proprietà 1/2	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 560 Reddito dominicale: Euro 3,08 Lire 5.970 Reddito agrario: Euro 1,85 Lire 3.582 Qualità Uliveto Classe 02 Superficie: 597 mq Frazionamento del 24/07/2001 Pratica n. 288966 in atti dal 24/07/2001 (n. 4441.1/1999)

**DATI CATASTALI****Bene n. 1**

Abitazione unifamiliare ubicata in Noicattoaro alla Via Nicola Pende n. 5 Piano 1

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
	11	1226	3	A/2	3	9,5 vani	Totale: 232 mq. Totale escluse aree scoperte : 219 mq.	1.079,39

*Corrispondenza catastale*

In base al raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, l'alloggio è conforme.

<<<>>>

**Bene n. 2**

Locale ubicato in Noicattaro alla Via Nicola Pende n. 7 - 9 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
	11	1226	2	C/1	3	185 mq	Totale: 245 mq.	3.172,08

*Corrispondenza catastale*

La visura catastale riporta che il locale è al n. 5 di Via Nicola Pende invece che ai numeri 7 e 9. Il nuovo acquirente potrà correggere l'errore mediante semplice comunicazione presso l'Ufficio provinciale del territorio.

In base alla documentazione catastale ed alle risultanze del sopralluogo il locale non è conforme per le seguenti variazioni:

- uno dei due wc, indicati nella planimetria catastale, è stato demolito e sostituito con rampa scala in c.a. di n. 6 gradini, che mette in comunicazione il locale con il primo pianerottolo della scala al civico n. 5 di Via Nicola Pende;



- una seconda porta mette in comunicazione il locale con l'androne del vano scala del civico n. 5 di Via Nicola Pende.

Questi due accessi che consentono il diretto collegamento interno del locale con la residenza dei proprietari eseguiti, furono realizzati abusivamente.

Pertanto, a seguito della vendita, il nuovo acquirente, a proprie spese e con semplice comunicazione al Comune, dovrà procedere alla messa in pristino dei luoghi mediante la chiusura dei due accessi ed alla demolizione della rampa, perché incompatibili con l'entità catastale che, così come individuata, è indipendente dagli altri cespiti ed è caratterizzata da autonomia funzionale e reddituale.

La chiusura delle due porte nel vano scala comporta la realizzazione di circa mq. 3,50 di muratura in mattoni da cm. 15 di spessore e la posa in opera di mq. 7,00 di intonaco con relativa dipintura e la demolizione della rampa il cui volume ammonta a circa mc. 0,50.

Sulla scorta del listino prezzi della Regione Puglia, edizione 2022, la spesa complessiva per questi lavori ammonta a circa € 1.500,00.

Inoltre poiché il locale non ha posizioni ENEL, AQP e GAS il nuovo acquirente, a proprie spese, dovrà attivare le pratiche per gli allacci di nuovi contatori per ENEL, AQP e GAS.

La spesa complessiva per questi interventi, a seguito di informativa presso i suddetti enti gestori ammonterebbe a circa € 2.000,00.

<<<>>>

### Bene n. 3

Locale ubicato in Noicattaro alla Via Nicola Pende n. 11 Piano S1

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
	11	1226	6	C/2	2	202 mq	Totale: 274	511,19

### *Corrispondenza catastale*

La visura catastale riporta che il locale è al n. 5 di Via Nicola Pende invece che al numero 11.

Il nuovo acquirente potrà correggere l'errore mediante semplice comunicazione presso l'Ufficio provinciale del territorio.

In base alla documentazione catastale ed alle risultanze del sopralluogo, il locale non è conforme per le seguenti variazioni:

- di locale con destinazione magazzino, mediante una porta, è direttamente comunicante con il vano scala del civico n. 5 di Via Nicola Pende;
- lo stesso locale magazzino è direttamente comunicante anche con i locali tecnici C.I. e C.T. annessi all'androne in Catasto Bene Comune non censibile Fg. 11 Sub 1. Il collegamento è realizzato con pannello di circa mq. 10,00 munito di porta, realizzato con telaio in profilati di ferro e pannelli traslucidi.

Questi due accessi, che consentono il diretto collegamento interno del locale con il vano scala ed i locali tecnici, furono realizzati abusivamente.

Pertanto, a seguito della vendita, il nuovo acquirente, a proprie spese e con semplice comunicazione al Comune, dovrà procedere alla messa in pristino dei luoghi mediante la chiusura delle due aperture, perché incompatibili con l'entità catastale che, così come individuata, è indipendente dagli altri cespiti ed è caratterizzata da autonomia funzionale e reddituale.



La loro chiusura comporta la realizzazione di circa mq. 12 di muratura in mattoni da cm. 15 di spessore e la posa in opera di mq. 12,00 di intonaco con relativa dipintura.

Sulla scorta del listino prezzi della Regione Puglia, edizione 2022, la spesa complessiva per questi lavori ammonta a circa € 1.000,00.

Inoltre poichè il locale non ha posizioni ENEL e AQP il nuovo acquirente, a proprie spese, dovrà attivare le pratiche per gli allacci di nuovi contatori per ENEL, AQP.

La spesa complessiva per questi interventi, a seguito di informativa presso i suddetti enti gestori ammonterebbe a circa € 1.500,00

&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;&gt;

**Bene n. 4**

Locale ubicato in Noicattaro alla Via Antonio Macario n. 54 Piano : T-S1

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
	11	1601	5	C/1	2	161 mq.	Totale: 211 mq.	2.369,76

*Corrispondenza catastale*

In base alla documentazione catastale ed alle risultanze del sopralluogo il bene è conforme.

&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;&gt;

**Bene n. 5**

Terreno ubicato in Noicattaro alla Zona P.I.P.

**Catasto Terreni**

Dati identificativi				Dati di classamento			
Sezione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	13	560	Uliveto	2	597 mq.	€ 3,08	€ 1,85

*Corrispondenza catastale*

In base alla documentazione catastale ed alle risultanze del sopralluogo, il stato di fatto dell'area è conforme.

**STATO DI OCCUPAZIONE****Bene n. 1**

Il bene è nella disponibilità delle persone esegutate che la utilizzano come residenza.

**Bene n. 2**

Il bene è nella disponibilità delle persone esegutate ed è ingombra di merce attinente l'attività commerciale delle persone esegutate.

**Bene n. 3**

Il bene è nella disponibilità delle persone esegutate ed è ingombra di merce attinente l'attività commerciale delle persone esegutate.

**Bene n. 4**

Il bene è nella disponibilità delle persone esegutate che lo utilizzano come negozio. Al momento del sopralluogo era ingombro di merce attinente l'attività commerciale .

Bene n. 5

Il bene è nella disponibilità della persona esegutata.

**STATO CONSERVATIVO**

Bene n. 1

Abitazione unifamiliare ubicata in Noicattaro alla Via Nicola Pende n. 5 Piano 1 trovata in condizioni di manutenzione mediocri.

Bene n. 2

Il locale ubicato in Noicattaro alla Via Nicola Pende nn. 7 - 9 Piano T trovata in condizioni di manutenzione scadenti.

Bene n. 3

Il locale ubicato in Noicattaro alla Via Nicola Pende n. 11 Piano S1 trovata in condizioni di manutenzione scadenti.

Bene n. 4

Il locale ubicato in Noicattaro alla Via Antonio Macario n. 54 Piano: T-S1 trovata in condizioni di manutenzione mediocri.

Bene n. 5

Terreno ubicato in Noicattaro alla Zona P.I.P. trovata in condizioni di manutenzione ordinarie.

**PARTI COMUNI**

Bene nn. 1, 2, 3

Non vi sono parti comuni se non quelle previste dall'art. 1117 del c.c.

Bene n. 4

Non vi sono parti comuni se non quelle previste dall'art. 1117 del c.c.

Bene n. 5

Non vi sono parti comuni.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

I cinque beni non sono gravati da Servitù, Censo e Usi Civici.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

A carico dei cinque beni pignorati risultano riportate le seguenti formalità:

Bene n1 - Bene n. 2 e Bene n. 3

- Iscrizione del 28/07/2008 Reg. part.7113 - Reg. gen. 35764

**Ipoteca volontaria** a favore di Banca Cooperativa di Conversano contro #####  
e #####

, a garanzia di mutuo fondiario.

A margine risultano: - annotazione del 12/08/2014 n. 3204 iscrizione variazione ammortamento  
- annotazione di restrizione di beni del 19/03/2018 n. 1582;  
- annotazione di restrizione di beni del 23/11/2018 n. 6890  
- annotazione di restrizione di beni del 07/01/2020 n. 59.

n.



- Iscrizione del 19/05/2014 Reg. part. 1865 - Reg. gen. 16939

**Ipoteca volontaria** a favore di Banca Cooperativa di Conversano Soc. Cooperativa contro #####  
e #####

, a garanzia di mutuo fondiario.

A margine risultano: - annotazione di restrizione di beni del 19/03/2018 n. 1581;

- annotazione di restrizione di beni del 07/01/2020 n. 58;

- annotazione di restrizione di beni del 23/11/2018 n. 6891;

n.

- Iscrizione del 01/08/2014 Reg. gen. 16939 - Reg. part. 1865

**Ipoteca volontaria** a favore di Banca Cooperativa di Conversano Soc. Cooperativa contro #####  
e #####

, a garanzia di mutuo fondiario.

A margine risultano: - annotazione di restrizione di beni del 19/03/2018 n. 1581;

- annotazione di restrizione di beni del 07/01/2020 n. 58;

- annotazione di restrizione di beni del 23/11/2018 n. 6891;

n.

- Iscrizione del 05/04/2022 Reg. part. n. 2711 Reg. gen. 17469

**Ipoteca della riscossione a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione** contro #####  
e #####

-Trascrizione del 22/06/2022 Reg. part. n. 24289 Reg. gen.32894

**Pignoramento immobiliare** a favore di Banca Cooperativa di Conversano Soc. Cooperativa  
contro #####

e #####

.

-Trascrizione del 14/03/2023 Reg. part. n. 9292 Reg. gen.12287

**Pignoramento immobiliare** contro #####

e #####

.

#### Bene n. 4

Iscrizione del 05/04/2022 Reg. part. n. 2711 Reg. gen. 17469

**Ipoteca della riscossione a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione** contro #####  
e #####

Trascrizione del 22/06/2022 Reg. part. n. 24289 Reg. gen.32894

**Pignoramento immobiliare** a favore di Banca Cooperativa di Conversano Soc. Cooperativa  
contro #####

e #####

#### Bene n. 5

Trascrizione del 20/02/2008 Reg. part. n. 5144 Reg. gen.7902

Atto tra vivi- Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

(A carico del nuovo acquirente)

Trascrizione del 22/06/2022 Reg. part. n. 24289 Reg. gen.32894

**Pignoramento immobiliare** a favore di Banca Cooperativa di Conversano Soc. Cooperativa  
contro #####

e #####



## **NORMATIVA URBANISTICA**

Lo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Noicattaro è il P.R.G. approvato in via definitiva con Delibera di G.R. n. 1352 del 31/08/2004.

### **Beni nn. 1, 2, 3 a Via Nicola Pende ed Bene n. 4 a Via Antonio Macario**

Lo strumento urbanistico generale tipizza le particelle del Fg. 11 n. 1226 a Via N. Pende e n. 1601 a Via A. Macario **Zona residenziale di completamento B2.**

Le N.T.A. al P.R.G. disciplinano l'edificazione in questa zona con l'art.77.

### **Art. 77 Tessuti formalizzati**

Tali zone hanno una struttura morfologica simile a quella della zona B1 ma sono realizzate in epoca più recente.

Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi edilizi e gli interventi urbanistici esecutivi.

In questa zona gli immobili ricompresi nel vigente P. di R. si applica le medesime prescrizioni nel medesimo P. di R. ; per tutti gli altri si prescrive quanto segue.

In questa zona è possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti , per intervento diretto , applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 5 mc/mq;

H = altezza massima di fabbricato = 14,50 ml;

Q = rapporto massimo di copertura = 70%;

Dc = distanza dai confini = non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dei fabbricati (H/2) e in ogni caso potrà essere minore di ml 5.00;

Df = distacco tra fabbricati = E' dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5;

Df = (H1 + H2) x 0,5 comunque non inferiore a 10,00 ml, o in aderenza;

DS 0 distanza dalla strada = Tale da garantire rapporto 1/1 tra l'altezza dell'edificio e la larghezza della strada prospiciente.

Nelle maglie di questa zona quasi totalmente edificate o con edificazione che in pratica ha già definito il tessuto viario ed urbano, per le nuove costruzioni , ricostruzioni e sopraelevazioni, il distacco dei fabbricati lungo le strade, ai fini del rispetto degli allineamenti con costruzioni esistenti, potrà essere pari alla larghezza delle medesime, fatta salva l'osservanza del rapporto 1/1 tra altezza dell'edificio e larghezza della strada prospiciente. Le aree all'interno del perimetro delle ex zone "B" del P. di F., che sono destinate a strada pubblica, esprimono la cubatura di zona e vanno cedute gratuitamente al Comune.

Sono ammesse le costruzioni lungo il confine.

Sono ammessi altresì tutti gli spazi interni quali cortili, cortili secondari e chiostrine, così come previsti dal Regolamento Edilizio.

Il piano scantinato, il piano terra, purchè quest'ultimo non destinato ad abitazione, potranno estendersi per l'intera superficie del lotto, sempre che siano rispettati gli indici stabiliti per la zona.

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti vanno previsti spazi per parcheggio nella quantità specificata all'art. 41-sexies della Legge Urbanistica e succ. modifiche ed integrazioni.

<<<>>>

### **Bene n. 5**

Lo strumento urbanistico generale tipizza la particella del Fg. 16 n. 560 **Zona D1 per attività industriali ed artigianali.**



**Le N.T.A. al P.R.G. disciplinano l'edificazione in questa zona con l'art. 24.**

**Art. 64 Zone per attività industriali e artigianali D1**

Queste zone sono destinate alle attività produttive industriali di tipo non nocivo, alle attività di servizio per la produzione, al deposito all'ingrosso, alle attività annonarie e simili, e relativi annessi (quali mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie, sedi sindacali e associazioni di categorie, uffici, abitazioni di custodia e di direzione)

In tali zone il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici esecutivi (P.P. - Lottizzazione) applicando i seguenti indici:

- If = indice di fabbricabilità territoriale = 3 mc/mq;
- Sm = superficie minima di intervento = intera maglia omogenea di P.R.G.;
- H = altezza massima del fabbricato = ml 7,50;
- Q = rapporto massimo di copertura = 40%;
- Dc = distacco massimo dai confini = 5 ml;
- Df = distacco tra i fabbricati = 10 ml;
- Ds = distacco dalla strada = 10 ml rispetto alla viabilità marginale; 5 ml rispetto alle strade interne di lottizzazione;
- S1 = parcheggi = 10 mq x 100 mc.

<<<>>>

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Bene n. 1 - Bene n. 2 e Bene 3 a Via Nicola Pende

Vi è regolarità edilizia per quanto attiene gli aspetti autorizzativi.

Lo stabile è stato assentito con le seguenti autorizzazioni:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 03/08/1978, intestato a #####  
in #####

, per la costruzione di locale a pianterreno e sottostante interrato per laboratorio sartoria e abitazione a primo piano. La costruzione fù dichiarata abitabile con *Autorizzazione di Abitabilità* del 30 gennaio 1981;

- Concessione per esecuzione di lavori edili del 26/04/1979 per la costruzione di sopraelevazione al Piano 2°;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 129 del 10/04/1991, intestato a #####

, per la costruzione abusiva del locale ripostiglio sul terrazzo a livello ed altre opere al secondo piano.

- Concessione edilizia del 16/03/93, per opere interne e variazione prospetti;

Presso l'archivio dell'UTC non sono stati reperiti i certificati di sicurezza degli impianti e la certificazione energetica.

<<<>>>

Bene n. 4 a Via Antonio Macario

Vi è regolarità edilizia per quanto attiene gli aspetti autorizzativi.

Lo stabile è stato assentito con:

- Concessione per esecuzione lavori edili del 26/02/1988 P.E. 33/1988, intestata ai coniugi #####  
e #####

.



- Concessione edilizia del 10/07/2001 P.E. 153/99 intestata ai coniugi #####  
e #####

per variazioni interne.

Gli impianti a fluidi idrico-fognario, elettrico e di riscaldamento, ai sensi della L. 46/90, risultano omologati dalla Ditta individuale Fonsdituri Giacomo di Noicattaro con *Dichiarazione di conformità* del 09/02/2000.

Gli impianti elettrici, ai sensi della L. 46/90, risultano adeguati dalla Ditta Elettrica Impianti di Palo del Colle con *Dichiarazione di conformità del 09/04/2000.*

L'intero stabile è stato dichiarato abitabile con *Autorizzazione di Abitabilità* del 21 marzo 2002 , rilasciata dal Comune di Noicattaro

- Cila del 29/05/2017 per frazionamento del piano terra

<<<>>>

#### Bene n. 5

Non sussiste regolarità edilizia perché il lotto non è stato edificato.

#### ATTI OPPONIBILI

Il Comune di Noicattaro con delibera del 26/06/1998 n. 35 approvò in via definitiva il Piano di Insediamenti Produttivi (PIP) e, ai sensi dell'art. 27 della L. 865 del 22/10/1971 e s.m.&i., procedette all'esproprio ed all'acquisizione delle aree comprese nel PIP. La Giunta comunale con formale provvedimento di gestione procedette all'assegnazione dei lotti ricadenti nel PIP alle ditte che ne avevano fatto richiesta.

Con Convenzione del 29 gennaio 2001 Rep. n. 1462 assegnò a #####

, in qualità di legale rappresentante della ditta individuale "#####

" avente sede in Noicattaro alla Via Nicola Pende n. 5, il lotto "L 15", in diritto di proprietà.

La suddetta convenzione all'art. 6 - *Elementi Progettuali* impone da parte dell'assegnatario e dei suoi aventi causa:

1. l'obbligo, entro mesi 6 dalla data di stipula della convenzione, di trasmettere al Comune il progetto dell'intervento produttivo per l'esame da parte della Commissione Edilizia;
2. l'obbligo, entro mesi 6 dall'accoglimento dell'istanza, del ritiro della Concessione edilizia;
3. l'obbligo di dare inizio ai lavori di costruzione entro 12 mesi dal rilascio della Concessione edilizia.

In caso di inadempienza ai suddetti termini, salvo proroga giustificata, il Comune di pieno diritto procederà alla risoluzione della convenzione con revoca dell'assegnazione del lotto, con diritto da parte del Comune a trattenere il 10% dell'importo versato dall'assegnatario ed a restituire il restante 90%.

Ad oggi, la ditta assegnataria è inadempiente.

**Pertanto, in forza del mancato rispetto degli obblighi sottoscritti, la Convenzione del 29 gennaio 2001 Rep. n. 1462, ai sensi dell'art. 6, è opponibile al nuovo acquirente del Bene n. 5 in Catasto Trreni: Fg. 13 P.lla 560 Qualità Uliveto Classe 2 Superficie mq 597.**

#### VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Bene n. 1 - Bene n. 2 – Bene n. 3

In base alle informazioni assunte dalle persone esegutate ed agli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo, non vi sono oneri condominiali.

Bene n. 4



In base alle informazioni assunte dalla persona esecutata ed agli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo, non sono risultati oneri condominiali.

### **IMPOSTE DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI**

La vendita degli immobili oggetto della presente relazione, essendo i debitori esecutati persone fisiche, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

### **FORMAZIONE LOTTI**

I beni pignorati sono cespiti indipendenti, caratterizzati da autonomia funzionale e reddituale. Due di essi, come innanzi esposto, sono fisicamente divisibili. Tuttavia tale sezionamento non consentirebbe di creare nuove uu.ii. con caratteristiche di autonomia, in quanto solo l'esecuzione di opere di adeguamento funzionale e impiantistico, mediante redazione di regolare progetto di manutenzione straordinaria, consentirebbe di individuare ciascuna delle nuove uu.ii. urbane come un'entità fisica, giuridica ed economica. Tale complessità non consente una divisibilità degli immobili semplice ed economica, pertanto ogni bene costituirà per la procedura lotto singolo.

### **LOTTO n. 1**

Alloggio per civile abitazione di ampia metratura che occupa l'intera superficie del piano. Si compone di corridoio articolato che divide l'alloggio nelle due zone giorno e notte. La zona giorno si compone di cucina abitabile, sala pranzo, disimpegno con bagno e stanza, terrazza a livello. La zona notte si compone di tre stanze e bagno e ripostiglio che prendono aria e luce dal terrazzo. L'alloggio è al primo piano di fabbricato senza ascensore, realizzato negli anni ottanta che si sviluppa a piano interrato, piano terra e due piani superiori. E' sito in zona distante circa m. 200 dalla sede del Municipio ed altri uffici amministrativi ricca di negozi, attività commerciali e studi professionali.

Le porte interne sono legno tamburate.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice e tapparelle in PVC. Dalla parte esterna sono protetti con altro infisso in anticorodal.

I pavimenti nei vari ambienti sono segati di marmo 40x40 mentre nella cucina di ceramica. I bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle a tutta altezza.

Gli impianti sono risultati funzionanti. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto termico è autonomo a gas metano con diffusori in ghisa.

Il lotto è nella disponibilità dei soggetti esecutati i sig.ri:

- #####

nato a Noicattaro il - ( C.F.: ##### ),

residente in Noicattaro alla Via N. Pende n. 5.

Proprietà 1/2

- ##### nata a Noicattaro il (C.F.: ##### ),

residente in Noicattaro alla Via N. Pende n. 5.

Proprietà 1/2

### **Consistenza commerciale del Lotto n. 1**

	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza	Coeff.	Superficie Commerciale mq
Abitazione	174,71	225,76	2,95	1	225,76
Balcone	21,40	21,40		25%	5,35
Area scoperta	63,52	63,52		10%	6,35
Ripostiglio	6,36	9,08		20%	1,82
Totale superficie		319,76			239,28



**Catasto Fabbricati:**

**Comune di Noicattaro(BA) - Fg. 11 - Part. 1226 - Sub. 3 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 9,5 vani - Superf. Catast. Totale 232 mq, Totale escluse aree scoperte: 219 mq. - Rendita € 1.079,39 – Via Nicola Pende n. 5 – Piano 1**

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

<<<<>>>

**LOTTO n. 2**

Locale ad uso commerciale che occupa l'intera superficie del piano terra dello stabile, che si sviluppa anche a piano interrato e due piani superiori.

E' localizzato a circa m. 200 dalla sede del Municipio ed altri uffici amministrativi in zona completamente urbanizzata e ricca di negozi, attività commerciali e studi professionali.

Il locale è munito di due accessi carrabili chiusi da serrande in ferro motorizzate. Si compone di due parti, quella anteriore è regolare di forma rettangolare e, quella posteriore a c. m. 10,00 dall'ingresso, si allarga a c. m. 12 assumendo forma geometrica trapezoidale. Comprende un servizio igienico e anche un piccolo locale cui si accede mediante una rampetta di cinque gradini.

Il locale prende aria e luce soltanto dai due portoni su Via N. Pende. E' intonato a civile e pavimentato parte con mattonelle di gomma 30x30 e parte con marmette di cemento con graniglia di marmo. Parte del locale è controsoffittato con doghe di alluminio. E' munito di impianto idrico e fognante, di impianto elettrico sottotraccia ed impianto termico non funzionante. Le posizioni ENEL, AQP e GAS non sono autonome.

Il lotto è nella disponibilità dei soggetti eseguiti i sig.ri:

- ##### nato a Noicattaro il ( C.F.: #####  
residente in Noicattaro alla Via N. Pende n. 5.

Proprietà 1/2

- ##### a Noicattaro il (C.F.: ##### ),  
residente in Noicattaro alla Via N. Pende n. 5.

Proprietà 1/2

**Consistenza commerciale del Lotto . 2**

	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza m	Coefficie nte	Superficie Commerciale
Locale P.T.	236,30	263,70	3,75	1,00	263,70
Totale superficie					263,70

**Catasto Fabbricati:**

**Comune di Noicattaro(BA) - Fg. 11 - Part. 1226 - Sub. 2 - Categoria C/1 - Classe 3 - Consistenza 185 mq - Superf. Catast. Totale 245 mq. - Rendita € 3.172,08 – Via Nicola Pende nn. 7 - 9 – Piano T .**

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

<<<<>>>

**LOTTO n. 3**

Locale ad uso deposito/magazzino che occupa l'intera superficie del piano interrato dello stabile, che si sviluppa anche a piano terra e due piani superiori.

E' localizzato a circa m. 200 dalla sede del Municipio ed altri uffici amministrativi in a zona completamente urbanizzata e ricca di negozi, attività commerciali e studi professionali.

Vi si accede mediante rampa carrabile chiusa con portone tipo industriale a libro fatto con ante di lamiera di acciaio e soprastante presa luce con grigliato.



Il locale è suddiviso è tramezzato in più ambienti ad uso magazzino/deposito con annesso un piccolo servizio igienico. Gli ambienti sono intonacati a civile e pavimentati con mattoni di cemento e di gres colorati di sezione esagonale. E' servito da impianto idrico fognante, impianto elettrico sottotraccia. Le posizioni ENEL AQP non sono autonome.

Il lotto è nella disponibilità dei soggetti eseguiti i sig.ri:

- ##### nato a Noicattaro il 13/04/1943 - ( C.F.: ##### ,  
residente in Noicattaro alla Via N. Pende n. 5.

Proprietà 1/2

- ##### nata a Noicattaro il 23/08/1948 (C.F.: ##### ,  
residente in Noicattaro alla Via N. Pende n. 5.

Proprietà 1/2

#### Consistenza commerciale del Lotto n. 3

	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Altezza m	Coefficiente	Superficie Commerciale mq
Locale P.S1.	239,94	277,52		1,00	277,52
Totale superficie					277,52

Catasto Fabbricati:

**Comune di Noicattaro(BA) - Fg. 11 - Part. 1226 - Sub. 6 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 202 mq - Superf. Catast. Totale 274 mq. - Rendita € 511,19 – Via Nicola Pende S.N.– Piano S1 .**

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

<<<>>>

#### **LOTTO n. 4**

Locale commerciale a P.T. con annesso Piano mInterrato di fabbricato sito ad angolo tra Via Antonio Macario e Via Giuseppe Di Vittorio. E' corredato di vetrine di esposizione su tutto il prospetto del piano terra ed ha da ampio ingresso a vetri che immette in locale di forma trapezoidale con annesso wc e ripostiglio. Una scala in c.a., posta a destra entrando, immette al piano interrato con destinazione deposito con annesso piccolo ripostiglio. Il P.I. ha forma omologa a quella a P.T. ma di maggiore metratura in quanto si amplia in due locali con destinazione cantina ed in un locale tecnico per C.I. e C.T. in disuso, ai quali si accede mediante un corridoio. Gli ambienti sono intonacati a civile e pavimentati con gres porcellanato chiaro. E' servito da impianto idrico fognante, elettrico sottotraccia e di condizionamento aria al piano terra.

Il lotto è nella disponibilità dei soggetti eseguiti i sig.ri:

- ##### nato a Noicattaro il ( C.F.: ##### ),  
residente in Noicattaro alla Via N. Pende n. 5.

Proprietà 1/2

- ##### nata a Noicattaro il (C.F.: ##### ),  
residente in Noicattaro alla Via N. Pende n. 5.

Proprietà 1/2

#### Consistenza commerciale del Lotto . 4

	Superficie Netta	Superficie Lorda mq	Altezza m	Coeff.	Superficie Commerciale mq
Negozi P.T.	107,84	140,76	3,80	1	140,76
Deposito P.S1	166,37	193,66	3,20	0,50	96,83
Totale		334,42			237,59

Catasto Fabbricati:

**Comune di Noicattaro(BA) - Fg. 11 - Part. 1601 - Sub. 6 - Categoria C/1 - Classe 2 - Consistenza 161 mq - Superf. Catast. Totale 211 mq. - Rendita € 2.369,76 – Via Antonio Macario n. 54 – Piano T-S1 .**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/2)**

<<<>>>

### **Lotto . 5**

Trattasi di lotto edificatorio tipizzato *DI- Zona per Attività Industriali e Artigianali*, facente parte di area ricompresa nel piano particolareggiato d'esecuzione di iniziativa pubblica Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 35 in data 26/06/1998. La Zona P.I.P. sorge fuori del centro abitato delimitata tra la SP 94, Noicattaro-Casamassima e la SP 240 Castellana Grotte-Triggiano. L'area PIP è completamente urbanizzata ed allo stato attuale hanno trovato attuazione circa l'80% dei lotti messi a disposizione.

Il lotto pignorato è localizzato su Viale Gerardo Decaro, raggiungibile percorrendo l'intero Viale Agostino Dipierro, arteria di accesso nell'area PIP dalla S.P. 94.

Il lotto planimetricamente è pianeggiante e di forma geometrica rettangolare, avente dimensione di circa m. 15,00 il lato corto su Viale Decaro e circa m. 40,00 il lato lungo. Il lotto è libero da costruzioni e alberature.

Il lotto è nella disponibilità del soggetto esecutato:

- ##### nata a Noicattaro il (C.F.: ##### ),  
residente in Noicattaro alla Via N. Pende n. 5.

Proprietà 1/1

Consistenza Lotto . 5: mq. 597

Catasto Terreni:

**Comune di Noicattaro(BA) - Fg. 13 - Part. 560 - Uliveto Classe 2 - Superficie 597 mq - Reddito Dominicale € 3,08 – Reddito Agrario € 1,85 .**

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

### **STIMA**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### **Valore di stima dei lotti: LOTTO n. 1, LOTTO n. 2, LOTTO n. 3 e LOTTO n. 4**

La valutazione economica degli immobili è stata effettuata mediante la procedura di stima del Metodo Comparativo.



Questo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre unità edilizie aventi caratteristiche simili che siano state oggetto di contrattazione in tempi piuttosto recenti.

E' subordinata, quindi, alla conoscenza del mercato immobiliare locale, prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione (assimilabile al bene di cui trattasi) e commerciale (negozi) e magazzino (deposito) aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento.

E' opportuno precisare che gli immobili sono caratterizzati da una comune dotazione impiantistica, grado di finitura e qualità dei materiali impiegati medi e, pertanto, con l'indagine di mercato, è stata individuata il segmento di mercato in cui collocare il bene.

E' stata esperita un'indagine di mercato presso operatori del settore operanti in loco al fine di conoscere l'andamento del mercato nella zona di interesse al momento della stima e di avere, ove possibile, i valori di compravendita recenti di beni simili a quello di stima. Da questa indagine, tuttavia, non sono scaturiti valori di compravendita recenti nella zona di interesse.

Pertanto, per l'acquisizione di dati inerenti i valori assunti in libero mercato di immobili simili a quello in esame si è tenuto conto di fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Da questi dati è stato determinato il valore medio ordinario che parametrato con i coefficienti di merito del bene da stimare ha fornito il probabile valore di mercato.

Si conferma per il mercato immobiliare, in quest'ultimo periodo, una lieve flessione come valore unitario di compravendita per effetto dell'adeguamento del tasso di interesse della banca centrale che rende i mutui più onerosi, con una diminuzione dei prezzi di oltre 1,50% rispetto all'ultimo periodo.

### LOTTO n. 1

I valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta che il mercato immobiliare nel semestre 2/2022 di Noicattaro per residenze per civile abitazione oscilla tra i valori Min. 1.000€/mq e Max. 1.300€/mq e quindi ad un prezzo medio di 1.150,00 €/mq

Sempre dall'Agenzia delle Entrate dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati nel periodo luglio-dicembre 2022 è stato possibile estrapolare i seguenti dati:

- appartamento di mq. 146 venduto ad € 160.000,00 al prezzo unitario di 1.095,89 €/mq
- appartamento mq. 124 venduto ad € 120.000,00 al prezzo unitario di 967,74 €/mq
- appartamento mq. 75 venduto ad € 75.000,00 al prezzo unitario di 1.000,00 €/mq
- appartamento mq. 147 venduto ad € 170.000,00 al prezzo unitario di 1.156,46 €/mq
- appartamento mq. 137 venduto ad € 160.000,00 al prezzo unitario di 1.167,88 €/mq

Pertanto si può ritenere il prezzo medio ottenuto dalla media dei sei valori innanzi assunti e ritenuti ordinari di 1.089,66 €/mq =  $(1.150,00+1.195,89+967,74+1.000,00+1.156,46+1.167,88)/6$  €/mq, sia il valore ordinario per la nostra valutazione.

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene.

Questi coefficienti consentono di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico. Detto coefficiente globale unico, applicato al valore medio, porterà alla



determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale dell' immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Stato di conservazione	Coeff.
<i>Da ristrutturare</i>	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 15%

Riscaldamento	Coefficiente
Autonomo	+5%
Centralizzato	0
Centralizzato valvole	+2%
Assente	-5%

Luminosità	Note	Coefficiente
Molto luminoso	Soleggiamento diretto presente nell'intero arco del giorno	+ 10%
<i>Luminoso</i>	<i>Soleggiamento diretto presente in buona parte del giorno</i>	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiamento diretto presente in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiamento diretto presente poco tempo o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0%
<i>Interna</i>	- 5%
Completamente interna	- 10%

Età edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 ANNI	+ 5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	-15%

<b>Coefficiente di merito complessivo</b>	
Stato di conservazione	- 10%



Presenza ascensore	-10%
Riscaldamento	+5%
Luminosità	+5%
Esposizione e vista	-5%
Età	-1 0%
<b>Coefficiente globale</b>	<b>- 25%</b>

In definitiva in base alle considerazioni testè fatte si ottiene:

Superficie commerciale mq 239,28

Valore medio di mercato € 1.089,66/mq

Coefficiente di merito - 25%

mq 239,28 x € 1.089,66/mq x 0,75 = € 195.550,38

Prezzo del lotto, al netto del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto,  
€ 195.550,38 x 85% = € 166.217,83,64 che si arrotonda ad € 166.000,00

### **PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO n. 1 € 166.000,00**

<<<>>>

### **LOTTO n. 2**

I valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta che il mercato immobiliare di Noicattaro nel semestre 2/2022 per locali commerciali a negozio oscilla tra i valori Min. 900€/mq e Max. 1.300€/mq e quindi ad un prezzo medio di 1.100,00 €/mq

Sempre dall'Agenzia delle Entrate dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati nel periodo luglio-dicembre 2022, nella zona OMI che comprende Via Nicola Pende, è stato possibile estrapolare i seguenti dati:

- negozio di mq. 99 venduto ad € 82.000,00 al prezzo unitario di 828,28 €/mq
- negozio di mq. 61 venduto ad € 72.000,00 al prezzo unitario di 1.180,33 €/mq
- negozio di mq. 77 venduto ad € 75.000,00 al prezzo unitario di 974,03 €/mq

Pertanto si può ritenere il prezzo medio ottenuto dalla media dei quattro valori innanzi assunti e ritenuti ordinari di 1.020,66 €/mq =  $(1.100,00+828,28+1.180,33+974,03)/4$  €/mq, sia il valore ordinario per la nostra valutazione.

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene.

Questi coefficienti consentono di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico, applicato al valore medio, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Stato di conservazione	Coeff.
<i>Da ristrutturare</i>	- 10%
Buono stato	0%



Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 15%

Zona	Coeff.
Zona con alto potenziale a livello commerciale	+50%
Zona con potenziale a livello commerciale	+20%
<i>Zona ordinaria a livello commerciale</i>	0%
Zona con basso potenziale a livello commerciale	-30%

Età edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 ANNI	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

<b>Coefficiente di merito complessivo</b>	
Stato di conservazione	-10%
Zona	0%
Età	-10%
<b>Coefficiente globale</b>	<b>-20%</b>

In definitiva in base alle considerazioni testè fatte si ottiene:

Superficie commerciale mq 263,70 - Valore medio di mercato € 1.001,91/mq

Coefficiente di merito -20%

€ mq 263,70 x 1.020,66/m x 0,80 = € 215.318,43

Prezzo del lotto, al netto dei costi di € 1.500,00 per renderlo conforme alla planimetria catastale e di € 2.000,00 per ottenere dagli enti ENEL, AQP e GAS le rispettive posizioni autonome con l'installazione di nuovi contatori.

€ 215.318,43 - € 1.500,00 - € 2.000,00 = € 211.818,43

Prezzo del lotto, al netto del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto,  
€ 207.862,93 x 85% = € 180.045,67 che si arrotonda ad € 180.000,00

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO n. 2 € 180.000,00,00**

<<<>>>

### **LOTTO n. 3**

I valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta che il mercato immobiliare di Noicattaro nel semestre 2/2022 per locali commerciali a deposito oscilla tra i valori Min. 550 €/mq e Max. 750 €/mq e quindi ad un prezzo medio di 650,00 €/mq



Sempre dall'Agenzia delle Entrate dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati nel periodo luglio-dicembre 2022 è stato possibile estrapolare i seguenti dati:

- deposito di mq. 75 venduto ad € 43.000,00 al prezzo unitario di 573,33 €/mq
- deposito di mq. 204 venduto ad € 61.900,00 al prezzo unitario di 303,43 €/mq
- negozio di mq. 65 venduto ad € 35.000,00 al prezzo unitario di 538,46 €/mq

Pertanto si può ritenere il prezzo medio ottenuto dalla media dei quattro valori innanzi assunti e ritenuti ordinari di 516,31 €/mq =  $(650,00+573,33+303,43+538,46)/4$  €/mq, sia il valore ordinario per la nostra valutazione.

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene.

Questi coefficienti consentono di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico, applicato al valore medio, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Stato di conservazione	Coeff.
<i>Da ristrutturare</i>	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 15%

Piano	Coeff.
Piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
Piano terreno o rialzato senza accesso carraio	-10%
<i>Piano interrato con accesso carraio</i>	0%
Piano interrato con accesso solo da scale	-30%

Età edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 ANNI	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

<b>Coefficiente di merito complessivo</b>	
Stato di conservazione	-10%
Piano	0%
Età	-10%



<b>Coefficiente globale</b>	<b>-20%</b>
-----------------------------	-------------

In definitiva in base alle considerazioni testè fatte si ottiene:

Superficie commerciale mq 277,52

Valore medio di mercato 516,31 €/mq

Coefficiente di merito -20%

mq 277,52/mq x €/mq 516,31 x 0,80 = € 114.627,97

Prezzo del lotto, al netto dei costi di € 1.000,00 per renderlo conforme alla planimetria catastale e di € 1.500,00 per ottenere dagli enti ENEL e AQP le rispettive posizioni autonome con l'installazione di nuovi contatori.

€ 114.627,97 - € 1.000,00 - € 1.500,00 = € 112.127,97

Prezzo del lotto, al netto del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto,

€ 112.127,97 x 85% = € 95.308,78 che si arrotonda ad € 95.000,00

### **PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO n. 3 € 95.000,00**

<<<>>

#### **LOTTO n. 4**

I valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta che il mercato immobiliare di Noicattaro nel semestre 2/2022 per locali commerciali a negozio oscilla tra i valori Min. 900€/mq e Max. 1.300€/mq e quindi ad un prezzo medio di 1.100,00 €/mq

Sempre dall'Agenzia delle Entrate dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati nel periodo gennaio-dicembre 2022, nella zona OMI di interesse, è stato possibile estrapolare i seguenti dati:

- negozio di mq. 83 venduto ad € 73.200,00 al prezzo unitario di 881,93 €/mq
- negozio di mq. 110 venduto ad € 140.000,00 al prezzo unitario di 1.272,73 €/mq
- negozio di mq. 79 venduto ad € 85.000,00 al prezzo unitario di 1.075,95 €/mq

Pertanto si può ritenere il prezzo medio ottenuto dalla media dei quattro valori innanzi assunti e ritenuti ordinari di 1.082,65 €/mq = (1.100,00+881,93+1.272,73+1.075,95)/4 €/mq, sia il valore ordinario per la nostra valutazione.

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene.

Questi coefficienti consentono di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico, applicato al valore medio, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Stato di conservazione	Coeff.
Da ristrutturare	- 10%
<i>Buono stato</i>	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 15%



Zona	Coeff.
Zona con alto potenziale a livello commerciale	+50%
Zona con potenziale a livello commerciale	+20%
Zona ordinaria a livello commerciale	0%
Zona con basso potenziale a livello commerciale	-30%

Età edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 ANNI	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

<b>Coefficiente di merito complessivo</b>	
Stato di conservazione	0%
Zona	+20%
Età	0%
<b>Coefficiente globale</b>	<b>+20%</b>

In definitiva in base alle considerazioni testè fatte si ottiene:

Superficie commerciale mq 237,59 - Valore medio di mercato € 1.063,90/mq

Coefficiente di merito +20%

mq 237,59 x €/mq 1.082,65 x x 1,20 = € 308.672,89

Prezzo del lotto, al netto del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto,  
€ 308.672,89 x 85% = € 262.371,96 che si arrotonda ad € 262.000,00

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO n. 4 € 262.000,00,00**

<<<>>>

### **STIMA del LOTTO n. 5**

Il PIP è un piano di lottizzazione per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica. I relativi suoli vengono ceduti ad operatori economici in possesso di determinati requisiti previsti per legge a prezzi determinati dall'Amministrazione. Pertanto per questa zona urbanistica non vi è un mercato immobiliare per i lotti non ancora edificati.

Anche ricerche di mercato presso operatori locali hanno confermato questa carenza.

Soltanto la piattaforma REQUOT, aggiornata sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riporta che a Noicattaro il mercato immobiliare per capannoni tipici oscilla tra il Min. di 450 €/mq e il Max di 650 €/mq, mentre i fitti oscillano tra il Min. di 1,00 €/mq ed il Max di 2 €/mq.

In tale situazione, mancando dati di transazioni necessari per determinare una scala di valori in cui inserire il bene da stimare, risulta difficile applicare il procedimento comparativo.

Pertanto, per tale circostanza il criterio più idoneo per la stima del valore del bene pignorato è quello analitico del valore di trasformazione, determinato per differenza tra il valore dell'ipotetico



capannone ed il costo di trasformazione dell'area corrispondente al costo di costruzione del manufatto.

Valore area(Va) = Valore del capannone (Vc) - Costo di trasformazione (Ct)

Le norme che regolano l'edificazione in zona PIP sono:

- If = indice di fabbricabilità territoriale = 3 mc/mq;
- H = altezza massima del fabbricato = ml 7,50;
- Q = rapporto massimo di copertura = 40%;
- Dc = distacco massimo dai confini = 5 ml;
- Df = distacco tra i fabbricati = 10 ml;
- Ds = distacco dalla strada = 10 ml rispetto alla viabilità marginale; 5 ml rispetto alle strade interne di lottizzazione;
- S1 = parcheggi = 10 mq x 100 mc.

#### *Caratteristiche tecniche del capannone*

Il lotto ha forma geometrica rettangolare, con fronte di circa m. 15,00 su Via Decaro nella zona PIP, è pianeggiante ed ha estensione catastale del mq. 597.

Si ipotizza il seguente manufatto in base alle norme innanzi richiamate:

Volume realizzabile: mq 597 x 3 mc/mq = mc. 1.791,00

Altezza sotto gronda m. 7,00

Superficie coperta mq 597 x 40% = mq. 238,80 . Si progetta un capannone di mq 230,00

Cubatura prevista mq. 230,00 x m. 7,00 = mc. 1.610,00 < mc. 1.791,00

Il capannone sarà addossato sul confine edificato ed avrà dimensioni m. 10 x m. 23,00.

La struttura prevista sarà di elementi prefabbricati.

Opere previste comprendendo :

- scavi con plinti n. 6 di dimensioni m. 2,00x2,00x1,50 e travi di collegamento ;
- pilastri 70x70 di altezza m. 8,00 con mensole per carroponte;
- travi a doppia pendenza di m. 10,00
- gronde ad H in c.a.p. ml. 44,00
- tegoli ad U n. 8 di m10,50
- tamponamenti in pannelli di H= 10 m. per mq.

#### *Costo di costruzione del capannone = costo di trasformazione dell'area*

Da una valutazione con prezzi listino R.P. edizione 2022, che non si riporta, compreso lavori per scavo, struttura prefabbricata in c.a.v., pavimentazione di tipo industriale, impianti, oneri tecnici ecc. un manufatto avente tali caratteristiche strutturali costa circa € 400,00/mq

La sistemazione esterna con recinzione, pavimentazione del piazzale con asfalto su massicciata, impianto di illuminazione con n. 6 pali h = 10 m ed armatura ecc. incide per circa 80 €/mq

Costo del capannone

mq. 230 x € 400,00 = € 92.000,00

mq. (597 - 230) = mq. 367 x € 80,00 = € 29.360,00

Costo di costruzione presunto del capannone € (92.000,00 + 29.360,00) = € 121.360,00

#### *Valore di mercato del capannone*

Questo addendo si determina con la stima per capitalizzazione del reddito netto mediante la seguente formula  $V = Rn/r$

dove:

V = valore del lotto

Rn = reddito netto annuo del proprietario che l'immobile è in grado di fornire per un periodo illimitato

r = saggio di capitalizzazione



Dalla banca dati REQUOT il fitto di un capannone a Noicattaro oscilla tra i valori di €/mq. 1,00 e €/mq. 2,00. Ipotizziamo una locazione di €/mq. 2,000, essendo il capannone, innanzi individuato, nuovo e in posizione ottimale.

Superficie commerciale del capannone mq. 230,00 + mq( 597,00 - 230,00) x 0,10 = mq 266,70

Canone di fitto a mese € 2,00 x mq. 266,70 = € 533,40

Canone lordo annuo € 533,40 x 12 = € 6.400,80

Al netto delle spese padronali valutate al 15% ammonta ad € 6.400,80 x 0,85 = € 5.440,68

Con il saggio di capitalizzazione  $r = 0,037$  desunto dagli stessi valori OMI locali presi in esame si ottiene:

Valore di capitalizzazione:  $5.440,68 / 0,037 = € 147.045,41$

Valore dell'area = € 147.045,41 - € 121.360,00 = € 25.685,41

Valore unitario = € 25.685,41 / mq 597 = 43,02 €/mq arrotondato a 43,00 €/mq

Prezzo del lotto, al netto del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto,

€ 25.685,41 x 85% = € 21.832,59 che si arrotonda ad € 22.000,00

### **PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO n. 5 € 22.000,00**

L'Esperto  
Ing. Michele Caldarola

All.:

1. Lotto 1-2-3 - Visure catastali;
2. Lotto 1-2-3 - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
3. Lotto 2 - Planimetria stato dei luoghi;
4. Lotto 1-2-3 - N.O. edilizio del 03/08/1976 e Abitabilità;  
C. ed. del 26/04/79 ;  
C. ed. del 16/03/1993;  
Sanatoria n. 129 del 10/04/1991;
5. Lotto 1-2-3 - Visure ipotecarie;
6. Lotto 1-2-3 - Documentazione fotografica;
7. Lotto 4 - Visure catastali;
8. Lotto 4 - Planimetrie catastali;
9. Lotto 4 - Concessione edilizia del 26/02/1988, CILA del 29/05/2017
10. Lotto 4 - Abitabilità del 21/03/2002 e certificati conformità impianti;
11. Lotto 4 - Visura ipotecaria;
12. Lotto 4 - Documentazione fotografica;
13. Lotto 5 - Visure catastali e planimetria;
14. Lotto 5 - Certificato di destinazione urbanistica;
15. Lotto 5 - Atto rep. 1376 Cessione bonaria terreno Zona PIP;
16. Lotto 5 - Atto rep. 1462 Assegnazione lotti "L15" e Regolamento;
17. Lotto 5 - Visura ipotecaria;
18. Lotto 5 - Documentazione fotografica;
19. Checklist
20. Foglio riassuntivo;
21. Bandi d'asta.

