

# TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nicola GISOTTI, nell'Esecuzione Immobiliare 382/2019 del R.G.E.

promossa da

*BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.*

contro



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
Lotto .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	15
Patti .....	15
Stato conservativo .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Stima / Formazione lotti .....	21
Riepilogo bando d'asta .....	26
Lotto .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 382/2019 del R.G.E. ....	27
Lotto .....	27



## INCARICO

---

Con Decreto ex artt. 559 e 569 del c.p.c., il G.E. Dott.ssa Laura Fazio nominava esperto stimatore del compendio pignorato il sottoscritto ing. Nicola Gisotti.

Nei termini prescritti lo scrivente inviava al Tribunale di Bari l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico.

Di seguito il quesito richiesto al sottoscritto Esperto:

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

A. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

✓ Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente disposizioni **a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 26286/2019.**

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il



medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G. E..

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

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza



- sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
  6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
  7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
  8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  9. a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  10. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie



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

11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;



16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
17. ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

## **PREMESSA**

---

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- ✓ Bene n. 1 : villetta ubicata in Noci (BA) alla Contrada Vecchio, piano S1-T (coordinate geografiche Lat. 40,773701°, Long. 17,122595°) ;
- ✓ Bene n. 2: terreno ubicato in Noci (BA) alla Contrada Vecchio (coordinate geografiche Lat. 40,773790°, Long. 17,123088°);
- ✓ Bene n. 3: terreno ubicato in Noci (BA) alla Contrada Vecchio (coordinate geografiche Lat. 40,773839°, Long. 17,122438°);
- ✓ Bene n. 4: terreno ubicato in Noci (BA) alla Contrada Vecchio (coordinate geografiche Lat. 40,773563°, Long. 17,122962°).

## **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di compendio immobiliare composto da (Cfr. All. n. 02):

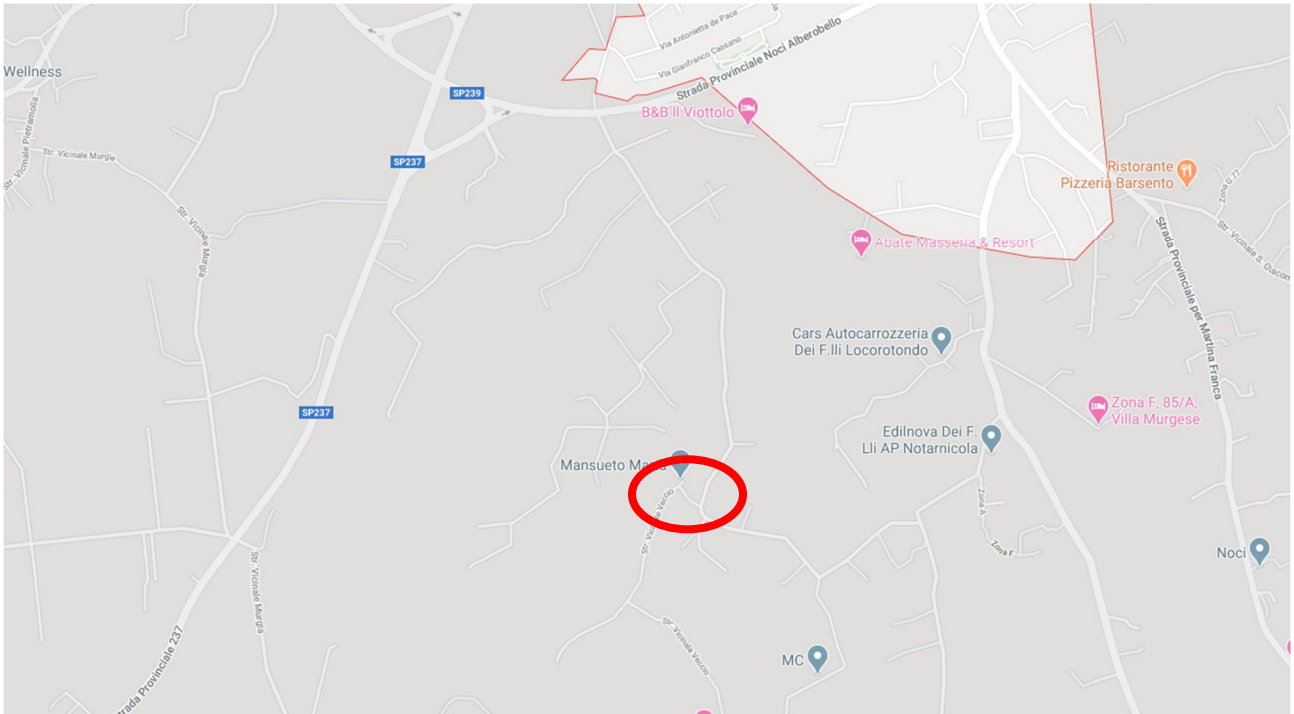
- ✓ villetta (Bene n. 1) che si sviluppa su due livelli, censita al N.C.E.U. al Fg. 56 P.IIa 411 subb. 3 e 4, con area di pertinenza esterna graffata;
- ✓ terreni, contigui alla sopra citata particella 411, censiti nel N.C.T. al Fg. 56 P.IIe 409 (Bene n. 2), 410 (Bene n. 3) e 412 (Bene n. 4).

I sopraccitati beni immobili sono raggiungibili percorrendo la Strada Vic.le Vecchio, completamente asfaltata, che li collega alla SP 239 nonché al centro cittadino di Noci (BA).

La distanza tra il compendio immobiliare e la SP 239 è di 1 Km e per raggiungere il centro cittadino occorre percorrere un altro chilometro circa.

Di seguito si riportano gli stralci cartografici e ortografici in cui sono state evidenziate le aree ove ricadono i beni pignorati.





Stralcio cartografico di Noci BA con individuazione della zona in cui ricadono gli immobili



Stralcio ortografico di Noci BA con individuazione della zona in cui ricadono gli immobili

La villetta, al piano terra, è composta da una zona giorno con angolo cottura e bagno; tramite una scala interna si accede al piano seminterrato utilizzato al momento dell'ispezione come zona





notte.

In adiacenza al lato sud del piano seminterrato è stata realizzata una cisterna per l'approvvigionamento idrico.

La villetta è circondata da terreni in proprietà, non coltivati, sporadicamente arborati.

L'accesso alla proprietà è garantito dalla strada vicinale Vecchio attraverso un cancello carrabile; alla costruzione si accede, invece, attraverso una porta posizionata sul lato Sud. Il piano seminterrato è raggiungibile sia internamente, attraverso una scala, sia dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile, non pavimentata, posta sul lato Est.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Noci (BA) - Contrada Vecchio snc, piano S1-T;
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Noci (BA) - Contrada Vecchio;
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Noci (BA) - Contrada Vecchio;
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Noci (BA) - Contrada Vecchio;

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### **TITOLARITÀ**

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente debitore esecutato:

(Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

(Proprietà 1/1)

### **CONFINI**

---

Il compendio immobiliare, identificato come Lotto Unico, confina ad Ovest col la Strada vicinale Vecchio, a Nord con la particella 409, ad Est con le particelle 409 e 412 e a Sud con la particella 412.

Le suddette particelle sono tutte allibrate al Fg. 56 del Comune di Noci (BA).



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Altezza (m)	Piano
Locale 1	14,03		50%	7,02	2,8	S1
Locale 2	14,58		50%	7,29	2,8	S1
wc	6,76		50%	3,38	2,8	S1
Lavatoio	4,41		50%	2,21	2,8	S1
Ripostiglio	3,09		50%	1,55	2,8	S1
Disimpegno 1	7,43		50%	3,72	2,8	S1
Disimpegno 2	3,4		50%	1,70	2,8	S1
Muri e tramezzi	12,4		50%	6,20	2,8	S1
Cisterna interrata		45,69	15%	6,85	2,8	S1
Monolocale	27,86		100%	27,86	3,0	T
wc	2,45		100%	2,45	3,0	T
Vano scala interno	4,97		100%	4,97	3,0	T
Muri e tramezzi	10,2		100%	10,20	3,0	T
Volume tecnico		4,5	0%	0,00	3,0	T
Veranda coperta		7,71	10%	0,77	3,0	T
Terrazzini a livello		76,47	variabile	12,65	0	T
Area esterna	553,16	553,16	2%	11,06		
Totale superficie convenzionale				109,86		
Superficie convenzionale complessiva				<b>109,86</b>		

N.B.

I beni nn. 2-3-4 concorrono alla verifica della volumetria esistente, conseguentemente si ritiene opportuno che detti beni, unitamente al bene n. 1, vadano a costituire un **lotto unico**.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 09/11/2015	1/1	Catasto Urbano - Unità Immobiliare Variazione del 09/11/2015 - ins. Sup. <b>Fig. 56 P.IIa 411 sub 3</b> Comune di Noci - C.da Vecchio Piano: T-S1 Categoria: A7 Classe: 2 Consistenza: 4 vani Superficie catastale: 87 mq Rendita euro 299,55
dal 27/11/2007	1/1	Catasto Urbano - Unità Immobiliare Variazione del 27/11/2007



		<p><b>Fg. 56 P.IIa 411 sub 3 (S 411 sub 1 e sub 2)</b></p> <p>Comune di Noci - C.da Vecchio Piano: T-S1 Categoria: A7 Classe: 2 Consistenza: 4 vani Rendita euro 299,55</p>
dal 09/11/2015	1/1	<p>Catasto Urbano - Unità Immobiliare Variazione del 09/11/2015 - ins. Sup.</p> <p><b>Fg. 56 P.IIa 411 sub 4</b></p> <p>Comune di Noci - C.da Vecchio Piano: S1 Categoria: C6 Classe: 2 Consistenza: 19 mq Superficie catastale: 23 mq Rendita euro 37,29</p>
dal 27/11/2007	1/1	<p>Catasto Urbano - Unità Immobiliare Variazione del 27/11/2007</p> <p><b>Fg. 56 P.IIa 411 sub 4 (S 411 sub 1 e sub 2)</b></p> <p>Comune di Noci - C.da Vecchio Piano: S1 Categoria: C6 Classe: 2 Rendita euro 37,29</p>
dal 03/06/2005	1/1	<p>Catasto Terreni Atto pubblico del 03/06/2005</p> <p><b>Fg. 56 P.IIa 409</b></p> <p>Comune di Noci - C.da Vecchio CL 3 Are 20 Ca 78 Reddito dominicale euro 3,76 Reddito agrario euro 4,29</p>
dal 02/03/2004	1/1	<p>Catasto Terreni Tab. Variazione del 02/03/2004</p> <p><b>Fg. 56 P.IIa 409 (S 133 V 410-397)</b></p> <p>Comune di Noci - C.da Vecchio Qualità seminativo arborato CL 3 Are 20 Ca 78 Reddito dominicale euro 3,76 Reddito agrario euro 4,29</p>
dal 07/03/2003	1/1	<p>Catasto Terreni Atto pubblico del 07/03/2003</p>



		<b>Fg. 56 P.IIa 133</b> Comune di Noci - C.da Vecchio Qualità seminativo arborato CL 3 Are 26 Ca 37 Reddito dominicale euro 4,77 Reddito agrario euro 5,45
dal 28/11/2000 al 07/03/2003	4/12 4/12 1/12 1/12 1/12 1/12	Catasto Terreni Denunzia passaggi causa morte <b>Fg. 56 P.IIa 133</b> Comune di Noci - C.da Vecchio Qualità seminativo arborato CL 3 Are 26 Ca 37 Reddito dominicale euro 4,77 Reddito agrario euro 5,45
dal 27/11/1987 al 28/11/2000	1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7	Catasto Terreni Denunzia passaggi causa morte <b>Fg. 56 P.IIa 133</b> Comune di Noci - C.da Vecchio Qualità seminativo arborato CL 3 Are 26 Ca 37 Reddito dominicale euro 4,77 Reddito agrario euro 5,45
dal 03/06/2005	1/1	Catasto Terreni Atto pubblico del 03/06/2005 <b>Fg. 56 P.IIa 410</b> Comune di Noci - C.da Vecchio Qualità seminativo arborato CL 3 Are 1 Ca 73 Reddito dominicale euro 0,31 Reddito agrario euro 0,36
dal 02/03/2004	1/1	Catasto Terreni Tab. Variazione del 02/03/2004 <b>Fg. 56 P.IIa 410 (S 133 V 409-397)</b> Comune di Noci - C.da Vecchio Qualità seminativo arborato CL 3 Are 1 Ca 73 Reddito dominicale euro 0,31 Reddito agrario euro 0,36
dal 07/03/2003	1/1	Catasto Terreni Atto pubblico del 07/03/2003 <b>Fg. 56 P.IIa 133</b> Comune di Noci - C.da Vecchio



		Qualità seminativo arborato CL 3 Are 26 Ca 37 Reddito dominicale euro 4,77 Reddito agrario euro 5,45
dal 28/11/2000 al 07/03/2003	4/12 4/12 1/12 1/12 1/12 1/12	Catasto Terreni Denuncia passaggi causa morte <b>Fg. 56 P.IIa 133</b> Comune di Noci - C.da Vecchio Qualità seminativo arborato CL 3 Are 26 Ca 37 Reddito dominicale euro 4,77 Reddito agrario euro 5,45
dal 27/11/1987 al 28/11/2000	1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7	Catasto Terreni Denuncia passaggi causa morte <b>Fg. 56 P.IIa 133</b> Comune di Noci - C.da Vecchio Qualità seminativo arborato CL 3 Are 26 Ca 37 Reddito dominicale euro 4,77 Reddito agrario euro 5,45
dal 03/06/2005	1/1	Catasto Terreni Atto pubblico del 03/06/2005 <b>Fg. 56 P.IIa 412</b> Comune di Noci - C.da Vecchio Qualità seminativo arborato CL 4 Are 11 Ca 85 Reddito dominicale euro 1,22 Reddito agrario euro 2,14
dal 02/03/2004	1/1	Catasto Terreni Tipo mappale del 02/04/2004 <b>Fg. 56 P.IIa 412 (S 397 V 411)</b> Comune di Noci - C.da Vecchio Qualità seminativo arborato CL 4 Are 11 Ca 85 Reddito dominicale euro 1,22 Reddito agrario euro 2,14
dal 02/03/2004	1/1	Catasto Terreni Tab. variazione del 02/03/2004 <b>Fg. 56 P.IIa 397 (S 133 V 409- 410)</b> Comune di Noci - C.da Vecchio Qualità seminativo arborato CL 4



		Are 18 Ca 67 Reddito dominicale euro 1,93 Reddito agrario euro 3,37
dal 07/03/2003	1/1	Catasto Terreni Atto pubblico del 07/03/2003 <b>Fig. 56 P.IIa 397</b> Comune di Noci - C.da Vecchio Qualità seminativo arborato CL 4 Are 14 Ca 81 Reddito dominicale euro 1,53 Reddito agrario euro 2,68
dal 28/01/2003	1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7	Catasto Terreni Tab. variazione del 28/01/2003 <b>Fig. 56 P.IIa 397 (V 398)</b> Qualità seminativo arborato CL 4 Are 14 Ca 81 Reddito dominicale euro 1,53 Reddito agrario euro 2,68
dal 28/01/2003	1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7	Catasto Terreni Frazionamento del 28/01/2003 <b>Fig. 56 P.IIa 397 (S 134 - V 398)</b> Comune di Noci - C.da Vecchio Qualità seminativo arborato CL 3 Are 14 Ca 81 Reddito dominicale euro 1,53 Reddito agrario euro 2,68
dal 28/11/2000	4/12 4/12 1/12 1/12 1/12 1/12	Catasto Terreni Passaggio causa morte <b>Fig. 56 P.IIa 134</b> Qualità seminativo arborato CL 4 Are 24 Ca 88 Reddito dominicale euro 2,57 Reddito agrario euro 4,50
dal 15/02/1977	1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7	Catasto Terreni Dall'impianto meccanografico <b>Fig. 56 P.IIa 397 P.IIa 134</b> Qualità seminativo arborato CL 4 Are 24 Ca 88 Reddito dominicale euro 2,57 Reddito agrario euro 4,50
dal 27/11/1987	1/7 1/7	Catasto Terreni Passaggio causa morte



	1/7	<b>Fig. 56 P.IIa 397 P.IIa 134</b> Qualità seminativo arborato CL 4 Are 24 Ca 88 Reddito dominicale euro 2,57 Reddito agrario euro 4,50
	1/7	
	1/7	
	1/7	
	1/7	

### **DATI CATASTALI**

CATASTO FABBRICATI									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Subalterno	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Graffato
56	411	3		A7	2	4 vani	87 mq	Euro 299,55	
56	411	4		C6	2	19 mq		Euro 37,29	

CATASTO TERRENI									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Subalterno	Porzione	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduzione	Reddito dominicale	Reddito agrario
56	409			SEMIN ARB	3	00 20 78		Euro 3,76	Euro 4,29
56	410			SEMIN ARB	3	00 01 73		Euro 0,31	Euro 0,36
56	412			SEMIN ARB	4	00 11 85		Euro 1,22	Euro 2,14

### **Corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi**

Si é riscontrata una difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi (Cfr. All. nn. 3-8).

Nello specifico si evidenzia quanto segue:

#### **PIANO SEMINTERRATO**

- ✓ Il locale destinato a garage (P.IIa 411 sub 4), catastamente autonomo, nella realtà risulta collegato al restante fabbricato allibrato alla particella 411 sub 3.

### **PATTI**

Non risultano esserci contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato .

### **STATO CONSERVATIVO**

Nel complesso il compendio immobiliare si presenta in buono stato conservativo.

In particolare, per quanto riguarda la costruzione:

- ✓ in tutti gli ambienti al piano terra le pareti, sono intonacate a civile e tinteggiate;
- ✓ la pavimentazione in piastrelle in materiale ceramico è in buone condizioni generali;
- ✓ gli infissi esterni e le porte interne si presentano in buone condizioni;



- ✓ i due bagni e la scala interna di collegamento, realizzata in c.a. e rivestita con lastre di pietra, sono in buone condizioni;
- ✓ la copertura, costituita da tetto a due falde con estradosso in tegole di argilla, è in buone condizioni generali;
- ✓ in tutti gli ambienti del piano seminterrato le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate;
- ✓ esternamente il fabbricato, con prospetti intonacati e tinteggiati, si presenta in buono stato;
- ✓ la rampa esterna di accesso al piano seminterrato è priva di pavimentazione e le murature laterali in cemento armato a faccia-vista, seppur in condizioni accettabili, necessitano di adeguato trattamento protettivo;
- ✓ I terreni sono riportati in catasto con qualità "seminativo arborato", ma nella realtà non sono coltivati e sporadicamente presentano alcuni alberi di ulivo.

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

---

A seguito dell'esame della documetazione notarile relativa al compendio immobiliare in oggetto si riporta che la proprietà del debitore non è gravata da Servitù, Censo, Livello e Usi civici.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai documenti in allegato n. 09.

#### *CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI*

---

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti (Cfr. All. n. 2):

Esposizione: Nord, Sud, Ovest ed Est;

Altezza interna utile: piano terra 3,00 m; piano interrato 2,80 m;

Strutture verticali: struttura portante intelaiata a pilastri e travi in c.a. e muri di tamponamento.

Solai: in latero-cemento armato.

Copertura: copertura inclinata, a due falde, realizzata con solaio in latero-cemento armato chiuso all'estradosso con tegole in argilla;

Pareti: tutte le pareti sia esterne sia interne sono intonacate a civile e tinteggiate.

Pavimentazioni: tutte le superfici piane interne ed i terrazzini esterni sono in materiale ceramico.

Infissi esterni ed interni: finestre in legno, persiane esterne in alluminio effetto legno con ante a battente; porte interne in legno con ante a battente; porta di ingresso al piano terra in legno con anta a battente; porte di ingresso al piano interrato in legno.





Scale: la scala di collegamento interna é in cemento armato ed é rivestita con lastre di pietra calcarea;

Impianti: gli impianti elettrico, idrico e termico sono sottotraccia ed in buone condizioni generali;

Terreno esclusivo: pertinenza esterna di proprietà;

Posto auto: il vano garage, previsto dal progetto al piano seminterrato, di fatto non è destinato a tale uso anche perché la larghezza della porta di accesso non consente il passaggio di un autoveicolo.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il compendio immobiliare risulta nel possesso del debitore esecutato sig. \_\_\_\_\_ e della sua famiglia composta dalla madre sig.ra \_\_\_\_\_ e dal fratello \_\_\_\_\_

Per ulteriori dettagli si rimanda al verbale di accesso del Custode Giudiziario (Cfr. All. 01).

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 27/11/1987 al 28/11/2000	1/7	<b>Atto di Successione</b>			
	1/7	Denunzia	Data	Prot. Par.	in atti dal
	1/7	PASSAGGIO CAUSA MORTE	27/11/1987		09/08/1994
	1/7	TRASCRIZIONE			
	1/7	Presso	data	Reg. Gen.	Reg. Part.
	1/7		11/04/1990	14931	11997
	1/7	REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Vol.	N.
		UR Gioia del Colle	27/05/1988	408	98

dal 28/11/2000 al 7/03/2003	16/48	<b>Atto di Successione</b>			
	16/48	Denunzia	Data	Prot. Par.	in atti dal
	4/48	PASSAGGIO CAUSA MORTE	28/11/2000	121600	06/03/2003
	4/48	TRASCRIZIONE			
	4/48	Presso	data	Reg. Gen.	Reg. Part.
	4/48		07/10/2006	54416	36433
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Vol.	N.
	Gioia del Colle	05/02/2003	50	83	
dal 07/03/2003 al 03/06/2005	1/1	<b>Atto Pubblico</b>			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		LAROCCA Assunta	07/03/2003	84651	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.



		BARI	14/03/2003	11687	8282
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	N.	serie
		U.R. Gioia del Colle	24/03/2003	1458/009	1V
dal 03/06/2005	1/1	<b>Atto Pubblico</b>			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		LAROCCA Assunta	03/06/2005	104362	6558
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		BARI	07/06/2005	29074	17856
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	N.	SERIE
		U.R. Gioia del Colle	06/06/2005	3357	1T

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **Iscrizioni (Cfr. All. n. 09)**

- ✓ **Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta il 07/06/2005 nn. 29075/7282

Rogito Notaio Larocca Assunta da Noci

Rep. N. 104363/6559

A favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.

Contro

Montante ipotecario 220.000,00 €

Capitale 110.000,00 €

Durata 15 anni

Oggetto: quota dell'intero in piena proprietà di

- Fabbricato in corso di costruzione in Noci Fg. 56 P.IIa 411 sub 1
- Fabbricato in corso di costruzione in Noci Fg. 56 P.IIa 411 sub 2
- Terreno in Noci Fg. 56 P.IIa 409



- Terreno in Noci Fg. 56 P.Ila 410
- Terreno in Noci Fg. 56 P.Ila 412

✓ **Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta il 2/12/2007 nn. 69256/15116

Rogito Notaio Macchia Nicola da Putignano

Rep. N. 55729/13006

A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.

Contro

Montante ipotecario 70.000,00 €

Capitale 35.000,00 €

Durata 15 anni

Oggetto: quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione in villini (A7) in Noci Fg. 56 P.Ila 411 sub 3
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse(C6) in Noci Fg. 56 P.Ila 411 sub 4
- Terreno in Noci Fg. 56 P.Ila 409
- Terreno in Noci Fg. 56 P.Ila 410
- Terreno in Noci Fg. 56 P.Ila 412

✓ **Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta il 22/01/2008 nn. 2921/483

Rogito Notaio Macchia Nicola da Putignano

Rep. N. 55729/13006

A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.

Contro

Montante ipotecario 70.000,00 €

Capitale 35.000,00 €

Durata 15 anni

Oggetto: quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione in villini (A7) in Noci Fg. 56 P.Ila 411 sub 3
- Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (C6) in Noci Fg. 56 P.Ila 411 sub 4
- Terreno in Noci Fg. 56 P.Ila 409
- Terreno in Noci Fg. 56 P.Ila 410
- Terreno in Noci Fg. 56 P.Ila 412



### *Trascrizioni (Cfr. All. n. 09)*

- ✓ **Atto esecutivo o cautelare-** Verbale di pignoramento immobili

Trascritto il 18/07/2019 ai nn. 33274/23881

Verbale di pignoramento del 11/06/2019 (Unep Bari rep. 4796)

A favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro

Oggetto: quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione in villini (A7) in Noci Fg. 56 P.IIa 411 sub 3
- Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (C6) in Noci Fg. 56 P.IIa 411 sub 4
- Terreno in Noci Fg. 56 P.IIa 409
- Terreno in Noci Fg. 56 P.IIa 410
- Terreno in Noci Fg. 56 P.IIa 412

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area su cui ricade il fabbricato e i terreni adiacenti, è tipizzata dal vigente P.R.G. del comune di NOCI (BA) come "Zona omogenea E1", destinata all'esercizio di attività agricola e/o di quelle strettamente connesse all'agricoltura.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione dell'immobile, censito al N.C.E.U. alla P.IIa 411 Subb. 3-4 del Foglio di Mappa n. 56, è stata realizzata a seguito di:

- ✓ Concessione edilizia N. 31 del 30/04/2003 archiviata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noci (BA) (Cfr. All. n. 05);
- ✓ D.I.A. del 19/05/2003 per Variante in corso d'opera alla C.E. N. 31 del 30/04/2003, con planimetrie, archiviata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noci (BA) (Cfr. All. n. 06);
- ✓ D.I.A. asseverata del 04/09/2003 (Cfr. All. n. 07).

Allo stato attuale l'immobile presenta delle difformità rispetto ai progetti assentiti, in particolare risulta quanto segue:

### **PIANO TERRA**

- ✓ il locale tecnico, a nord-est, è stato inglobato all'abitazione generando, quindi, un ampliamento della volumetria residenziale;
- ✓ la veranda coperta, a nord-ovest, è stata chiusa e inglobata nell'abitazione generando, quindi, un ampliamento della volumetria residenziale;



- ✓ il vano scala, a sud, di collegamento tra i piani terra e seminterrato è stato chiuso generando, quindi, un ampliamento della volumetria residenziale;

#### PIANO SEMINTERRATO

- ✓ due locali (cantina e deposito) sono stati traslati di 1,50 m, occupando parte dell'intercapedine;
- ✓ è stata ampliata la superficie del seminterrato mediante la realizzazione di un lavatoio e un ripostiglio;
- ✓ il locale destinato a garage non risulta più accessibile ad un autoveicolo in quanto il vano porta di accesso al locale, posto in fondo alla rampa, è di 1,2 m;
- ✓ è stata eseguita una variazione di distribuzione interna e d'uso dei locali assentiti come cantina, deposito e garage. Infatti, al momento del sopralluogo, i suddetti locali sono risultati adibiti a zona notte.

#### STIMA/FORMAZIONE LOTTI

In considerazione dello stato attuale dei luoghi si è proceduto alla formazione di un Lotto Unico, corrispondente al compendio immobiliare così composto:

- ✓ Villetta sita in Contrada Vecchio snc, censita al N.C.E.U. al Fg. 56 P.IIa 411 Subb. 3-4;
  - ✓ Terreno sito in in Contrada Vecchio snc, censita al N.C.E.U. al Fg. 56 P.IIa 409;
  - ✓ Terreno sito in in Contrada Vecchio snc, censita al N.C.E.U. al Fg. 56 P.IIa 410;
  - ✓ Terreno sito in in Contrada Vecchio snc, censita al N.C.E.U. al Fg. 56 P.IIa 412.
- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Noci (BA) - Contrada Vecchio, piano S1-T.

Trattasi di una villetta che si sviluppa su due livelli, censita al N.C.E.U. al Fg. 56 P.IIa 411 subb. 3 e 4, con area di pertinenza esterna graffata.

In adiacenza alla sopra citata particella e lungo il suo perimetro, non materializzato, vi sono tre terreni intestati alla stessa ditta e censiti al catasto terreni al Fg. 56 alle P.IIe 409, 410 e 412. In particolare il fabbricato è composto da un monocale al piano terra costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura e bagno; i locali interrati, assentiti con destinazione non residenziale, al momento del sopralluogo sono risultati adibiti a zona notte: due da letto, bagno, lavatoio e ripostiglio.

Il suddetto bene è così allibrato in catasto:

#### **Catasto Fabbricati:**

Fg. 56, Part. 411, Sub. 3, Categoria A7



Fg. 56, Part. 411, Sub. 4, Categoria C6

- Bene N° 2 - Terreno ubicato in Noci (BA) - Contrada Vecchio

**Catasto Terreni:**

Fg. 56, Part. 409, Qualità Seminativo arborato;

- Bene N° 3 - Terreno ubicato in Noci (BA) - Contrada Vecchio

**Catasto Terreni:**

Fg. 56, Part. 410, Qualità Seminativo arborato;

- Bene N° 4 - Terreno ubicato in Noci (BA) - Contrada Vecchio

**Catasto Terreni:**

Fg. 56, Part. 412, Qualità Seminativo arborato.

Il lotto costituito dai sopracitati beni immobili viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima complessivo dei beni: € 88.000,00

La valutazione è stata condotta seguendo il metodo sintetico-comparativo, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, procedendo secondo le seguenti fasi:

- ✓ ricerca dei dati di mercato;
- ✓ analisi ed elaborazione dei dati;
- ✓ determinazione del valore unitario da attribuire ai bene oggetto di stima;
- ✓ determinazione del valore totale dei beni, in considerazione del valore unitario predeterminato, della superficie commerciale determinata secondo i coefficienti delle norme UNI 10750, UNI 10750, DPR 23/03/1998 n. 138 e delle caratteristiche peculiari dei beni stessi (stato di conservazione, esposizione, ecc).

Si è proceduto, quindi, alla rilevazione indiretta del valore unitario, attraverso la banca dati dall'Agenzia delle Entrate per il Mercato Immobiliare (OMI).

La banca dati fornisce le sotto riportate quotazioni relative al 2° semestre 2019.

COMUNE: Noci (BA):

TIPOLOGIA: Ville e villini

STATO CONSERVATIVO: Normale

VALORE MERCATO (min): 800 €/mq

VALORE MERCATO (max): 1200 €/mq



Inoltre, si è proceduto alla rilevazione diretta, basata sulla ricerca dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche analoghe al bene in oggetto, effettuata presso le agenzie immobiliari del Comune di Noci (BA).

Per la determinazione del valore al metro quadro da applicare al bene in oggetto, si è ritenuto opportuno considerare alcune caratteristiche del bene, rilevanti ai fini della determinazione del valore finale:

- ✓ l'unità immobiliare, nel suo complesso, è in buono stato di conservazione generale;
- ✓ l'immobile è ubicato in una zona tranquilla e silenziosa;
- ✓ l'immobile è dotato di un'ampia area esterna di proprietà;
- ✓ si trova in prossimità della strada vicinale, completamente asfaltata, che porta alla SP 239 nonché al centro cittadino di Noci (BA).

Sulla base dei valori ottenuti dalla valutazione diretta ed indiretta, e delle considerazioni effettuate, si ritiene opportuno assumere come valore di mercato più probabile **€ 1.000,00 €/mq**.

Di conseguenza in riferimento al valore di mercato attribuito e alla superficie commerciale calcolata, si ottiene un valore di mercato del fabbricato pari a € 109.864,70.

In cifra tonda **€ 110.000,00**.

Da tale importo vanno detratti gli oneri occorrenti per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile; di seguito si riporta il dettaglio delle opere sanabili e/o da ridurre in pristino con i relativi costi.

Le opere non sanabili si trovano al piano terra e precisamente sono il locale tecnico e la veranda coperta che, attraverso lavori non assentiti, sono stati trasformati in superficie residenziale. Queste superfici devono ritornare alla destinazione di progetto legittimata dai titoli edilizi, quindi si dovrà procedere alla riduzione in pristino.

Sempre al piano rialzato l'altra opera difforme è la chiusura del vano scala, in questo caso però la volumetria realizzata può essere regolarizzata mediante il Piano Casa di cui alla L.R. n. 14 del 2009.

Al piano interrato le difformità, invece, consistono nella traslazione di circa 1,50 m di parte della superficie interrata, nella variazione di distribuzione interna e nel modesto ampliamento della superficie per la presenza di un ripostiglio e lavatoio.

Gli oneri necessari per la regolarizzazione dell'immobile sono:

- ✓ lavori edili per la riduzione in pristino al piano rialzato € 5.000,00;



- ✓ oneri per la regolarizzazione urbanistica delle opere sanabili sia al piano rialzato che a quello seminterrato € 2.000,00;
- ✓ oneri professionali per la procedura di sanatoria, mediante il piano casa, e per l'aggiornamento della documentazione catastale € 3.000,00.

In base a quanto sopra la stima complessiva del fabbricato risulta pari a:

$$(110.000,00 - (5.000,00 + 2.000,00 + 3.000,00)) = \mathbf{100.000,00 \text{ €}}$$

Riguardo alla valutazione dei terreni agricoli, la banca dati dell'OMI fornisce valori agricoli medi riferiti al 2013 che, seppur datati, sono da ritenersi ancora congrui; per seminativo arborato il valore è di 8.200,00 €/Ha.

La superficie complessiva dei terreni agricoli è pari a 0,3436 Ha e il suo valore risulta pari a:

$$(0,3436 \text{ Ha} \times 8.200,00 \text{ €/mq}) = 2.817,52 \text{ €}$$

In cifra tonda **€ 3.000,00**.

Di conseguenza, a fronte di quanto sopra riportato, il valore di mercato finale del lotto risulta pari a **€ 103.000,00**.

Secondo quanto disposto dal quesito dell'III.mo G.E. il valore del fabbricato viene abbattuto del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Pertanto si considera un valore finale di  $(\text{€ } 103.000,00 - 15\% \times 103.000,00) = \text{€ } 87.550,00$ , arrotondabile a **€ 88.000,00**, corrispondente ad un valore di €/mq 801,02.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
Immobile unifamiliare in Noci alla C.da Vecchio s.n.c.	109,86	796,92 €/mq	88.000,00,00	100	€ 88.000,00
Valore di stima					€ 88.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 10/07/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Nicola Gisotti





## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato n. 01 - Verbale di accesso del Custode Giudiziario
- ✓ Allegato n. 02 – Rilievo fotografico
- ✓ Allegato n. 03 – Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi in scala 1:100
- ✓ Allegato n. 04 – Rilievo planimetrico con indicazione delle difformità urbanistiche in scala 1:100
- ✓ Allegato n. 05 – Concessione edilizia a titolo oneroso N. 31 del 30/04/2003;
- ✓ Allegato n. 06 – D.I.A. per Variante alla Concessione edilizia N. 31 del 30/04/2003 con planimetrie;
- ✓ Allegato n. 07 – D.I.A. del 04/09/2003
- ✓ Allegato n. 08 – Documentazione catastale, stralcio di mappa, planimetrie e visure
- ✓ Allegato n. 09 – Relazione legale ventennale RGE 382/2019
- ✓ Allegato n. 10 – Perizia estimativa epurata
- ✓ Allegato n. 11 – Check list



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

- ✓ Bene n. 1 : villetta ubicata in Noci (BA) alla Contrada Vecchio, piano S1-T (coordinate geografiche Lat. 40,773701°, Long. 17,122595°) ;
- ✓ Bene n. 2: terreno ubicato in Noci (BA) alla Contrada Vecchio (coordinate geografiche Lat. 40,773790°, Long. 17,123088°);
- ✓ Bene n. 3: terreno ubicato in Noci (BA) alla Contrada Vecchio (coordinate geografiche Lat. 40,773839°, Long. 17,122438°);
- ✓ Bene n. 4: terreno ubicato in Noci (BA) alla Contrada Vecchio (coordinate geografiche Lat. 40,773563°, Long. 17,122962°).

Trattasi di compendio immobiliare costituito da una villetta che si sviluppa su due livelli, In particolare al piano terra vi è un monocale con wc e mediante una scala interna si raggiunge il piano interrato costituito da due stanze, wc, lavatoio e ripostiglio. Il piano interrato è raggiungibile anche esternamente per mezzo di rampa carrabile non pavimentata.

L'approvvigionamento idrico è assicurato da una cisterna in c.a.

Circondano il fabbricato dei terreni agricoli appartenenti anch'essi al compendio immobiliare.

I sopraccitati beni sono così allibrati in catasto:

- ✓ Bene n. 1 : villetta censita al N.C.E.U. al Fg. 56 P.IIe 411 subb. 3 e 4;
- ✓ Bene n. 2: terreno censito nel N.C.T. al Fg. 56 P.IIa 409, qualità seminativo arborato;
- ✓ Bene n. 3: terreno censito nel N.C.T. al Fg. 56 P.IIa 410, qualità seminativo arborato;
- ✓ Bene n. 4: terreno censito nel N.C.T. al Fg. 56 P.IIa 412, qualità seminativo arborato.

I sopraccitati beni sono raggiungibili percorrendo la Strada Vic.le Vecchio, completamente asfaltata, che li collega alla SP 239 nonché al centro cittadino di Noci (BA).

La distanza tra il compendio immobiliare e la SP 239 è di 1 Km e per raggiungere il centro cittadino occorre percorrere un altro chilometro circa.

L'accesso alla proprietà è garantito dalla Strada vicinale Montilli attraverso un cancello carrabile.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

#### Destinazione urbanistica:

L'area su cui ricade l'immobile e i terreni adiacenti risulta tipizzata nel vigente P.R.G. del comune di NOCI (BA) come "Zona omogenea E1" riservata all'esercizio di attività agricola e/o di quelle strettamente connesse all'agricoltura.

**Prezzo base d'asta: € 88.000,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE 382/2019 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO – PREZZO BASE D’ASTA: € 88.000,00**

Bene N° 1 - Villetta

Ubicazione: Noci (BA) - Contrada Vecchio snc, piano S1-T

Diritto reale: Proprietà Quota 1/1

Tipologia immobile: Villetta

Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 411, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 56, Part. 411, Sub. 4, Categoria C6.

Bene N° 2 - Terreno

Ubicazione: Noci (BA) - Contrada Vecchio snc

Diritto reale: Proprietà Quota 1/1

Identificato al catasto Terreni – Fg. 56 P.IIa 409, Qualità Seminativo arborato, Superficie 2.078 mq;

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione: Noci (BA) - Contrada Vecchio snc

Diritto reale: Proprietà Quota 1/1

Identificato al catasto Terreni – Fg. 56 P.IIa 410, Qualità Seminativo arborato, Superficie 173 mq;

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione: Noci (BA) - Contrada Vecchio snc

Diritto reale: Proprietà Quota 1/1

Identificato al catasto Terreni – Fg. 56 P.IIa 412, Qualità Seminativo arborato, Superficie 1.185 mq;

#### Stato conservativo del Bene n. 1:

Nel complesso il compendio immobiliare si presenta in buono stato conservativo.

In particolare, per quanto riguarda la costruzione:

- ✓ in tutti gli ambienti al piano terra le pareti, sono intonacate a civile e tinteggiate;
- ✓ la pavimentazione in piastrelle in materiale ceramico è in buone condizioni generali;
- ✓ gli infissi esterni e le porte interne si presentano in buone condizioni;
- ✓ i due bagni e la scala interna di collegamento, realizzata in c.a. e rivestita con lastre di pietra, sono in buone condizioni;



- ✓ la copertura, costituita da tetto a due falde con estradosso in tegole di argilla, è in buone condizioni generali;
- ✓ in tutti gli ambienti del piano seminterrato le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate;
- ✓ esternamente il fabbricato, con prospetti intonacati e tinteggiati, si presenta in buono stato;
- ✓ la rampa esterna di accesso al piano seminterrato è priva di pavimentazione e le murature laterali in cemento armato a faccia-vista, seppur in condizioni accettabili, necessitano di adeguato trattamento protettivo;
- ✓ I terreni sono riportati in catasto con qualità "seminativo arborato", ma nella realtà non sono coltivati e sporadicamente presentano alcuni alberi di ulivo.

### Descrizione

Trattasi di compendio immobiliare composto da:

- ✓ villetta (Bene n. 1) che si sviluppa su due livelli, censita al N.C.E.U. al Fg. 56 P.IIa 411 subb. 3 e 4, con area di pertinenza esterna graffata;
- ✓ terreni, contigui alla sopra citata particella 411, censiti nel N.C.T. al Fg. 56 P.IIe 409 (Bene n. 2), 410 (Bene n. 3) e 412 (Bene n. 4).

I sopraccitati beni immobili sono raggiungibili percorrendo la Strada Vic.le Vecchio, completamente asfaltata, che li collega alla SP 239 nonché al centro cittadino di Noci (BA).

La distanza tra il compendio immobiliare e la SP 239 è di 1 Km e per raggiungere il centro cittadino occorre percorrere un altro chilometro circa.

Di seguito si riportano gli stralci cartografici e ortografici in cui sono state evidenziate le aree ove ricadono i beni pignorati.

La villetta, al piano terra, è composta da una zona giorno con angolo cottura e bagno; tramite una scala interna si accede al piano seminterrato utilizzato al momento dell'ispezione come zona notte.

In adiacenza al lato sud del piano seminterrato è stata realizzata una cisterna per l'approvvigionamento idrico.

La villetta è circondata da terreni in proprietà, non coltivati, sporadicamente arborati.

L'accesso alla proprietà è garantito dalla strada vicinale Vecchio attraverso un cancello carrabile; alla costruzione si accede, invece, attraverso una porta posizionata sul lato Sud. Il piano seminterrato è raggiungibile sia internamente, attraverso una scala, sia dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile, non pavimentata, posta sul lato Est.

