

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Presidente Dott. Antonio RUFFINO

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

Ing. Rosa Carmela Covella

nell'Esecuzione Immobiliare n. 459/2023

promossa da

[REDACTED]

presso

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Ing. Rosa Carmela Covella
70023 Gioia del Colle (Ba) - Via Federico II di Svevia, 3749/C
tel. 080.3432593 - 334.3489699
rosacovella@libero.it
rosacarmela.covella@ingpec.eu

INDICE

1. Incarico	3
2. Controllo della documentazione art. 567 c.p.c.	7
3. Svolgimento operazioni peritali.....	7
4. Identificazione dei beni e formazione dei lotti.....	8
5. Confini.....	9
6. Titolarità	10
7. Descrizione analitica lotto unico	10
8. Consistenza lotto unico	17
9. Dati Catastali.....	19
10. Parti Comuni.....	20
11. Stato di occupazione.....	20
12. Provenienze Ventennali.....	21
13. Formalità pregiudizievoli.....	22
14. Altre formalità.....	27
15. Regolarità edilizia ed urbanistica.....	27
16. Stima del lotto unico.....	30

ALLEGATI

Allegato 01	Visura Camerale
Allegato 02	Comunicazioni alle parti
Allegato 03	Verbale
Allegato 04	Visure storiche e planimetria catastale
Allegato 05	Planimetrie da rilievo
Allegato 06	Documentazione fotografica
Allegato 07	Ispezione ipotecaria
Allegato 08	Convenzione Urbanistica Edilizia
Allegato 09	Pratiche edilizie
Allegato 10	Schema di vendita
Allegato 11	Checklist sistema conservatoria

1. INCARICO

Con decreto del 14/05/2024 il Giudice dell'Esecuzione Presidente Dott. Antonio Ruffino nominava quale esperto stimatore la sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, con studio in Via Federico II di Svevia, 3749/C - Gioia del Colle (BA), invitandola a trasmettere l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale, e fissava ex art. 569 c.p.c. l'udienza al 13/11/2024. Successivamente con richiesta di proroga della scrivente del 17/09/2024, l'udienza per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c. è stata rinviata alla data del 12/03/2025.

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

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

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567 co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. 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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

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 codice comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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 specifichi 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 indivisi. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

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

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti

registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque 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 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

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

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

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

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00 da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;

Autorizza l'Esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;

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

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

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento, con allegati: copia della nota di trascrizione del pignoramento; il certificato ipotecario speciale n. BA234304 anno 2023, avente come soggetti il [REDACTED], la "[REDACTED]" e "[REDACTED]" e per immobili in Noci (Ba) Catasto Fabbricati al Fg. 88 Part. 122 Sub. 1 nel Catasto Terreni al Fg. 88 Part. 122 e Part. 115; le visure catastali storiche degli immobili in Noci (Ba) in Catasto Fabbricati al Fg. 88 Part. 122 Sub. 1 e nel Catasto Terreni al Fg. 88 Part. 122 e Part. 115; l'estratto della mappa catastale di Noci (Ba) Foglio 88 particella 122.

Per quanto concerne il certificato di stato di civile della debitrice, si evidenzia che trattandosi di una società la scrivente ha eseguito, in data 23/09/2024, la visura camerale ordinaria presso la CCIAA di Bari (Cfr. All. n. 01 - Visura camerale), dalla quale si evince tra che la [REDACTED] con part. I.V.A. e Cod. Fisc. [REDACTED] e Capitale sociale € 10.000,00 ha sede legale in Noci (Ba) Contrada Murgia Zona C n. 66 e Amministratore Unico dal 22/04/2008 fino alla revoca il Sig. [REDACTED] nato [REDACTED]

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella ha trasmesso il 22/05/2024 l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, con deposito telematico in modalità PCT, e di concerto con il custode giudiziario Dott. Francesco De Lauro, ha fissato il primo accesso alle ore 16,30 del giorno 12/06/2024, presso le unità immobiliari oggetto di esecuzione in Noci (Ba) Via per Mottola, inviando quindi le relative comunicazioni alle parti (Cfr. All. n. 02 - Comunicazioni alle parti)

Nel giorno e all'ora stabiliti, la scrivente si è recata sui luoghi oggetto di procedura e sono iniziate le operazioni peritali con rilievi metrici e fotografici interni ed esterni degli immobili oggetto di procedura, eseguiti dalla sottoscritta alla presenza del custode giudiziario e del Sig. [REDACTED] titolare della [REDACTED], che ha consentito l'accesso (Cfr. All. n. 03 - Verbale).

Inoltre, per l'esauritivo svolgimento del compito affidatole, oltre al suddetto sopralluogo, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune e ulteriori ricerche in relazione alle unità immobiliari oggetto di procedura, presso gli uffici pubblici e privati competenti, ovvero presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, la Camera di Commercio di Bari e il SUE del Comune di Noci.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEL LOTTO

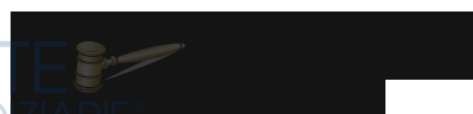
Il bene oggetto dell'atto di pignoramento è costituito dalla seguente unità immobiliare:

Fabbricato con destinazione produttiva, ovvero un impianto agroindustriale realizzato per la raccolta e trasformazione del latte con annessi punti vendita e angolo di esposizione - degustazione di prodotti tipici, sito nel Comune di Noci (Ba), alla Contrada Ramunno di Sotto, Via per Mottola (SP 237), caratterizzato da un piano seminterrato destinato a deposito di circa 173 mq oltre ad intercapedine, piano terra, primo piano e secondo piano, con superficie di circa 1.130 mq coperti utili, oltre ai terrazzi di primo e secondo piano, dotato di ampio piazzale perimetrale destinato alle attività di carico e scarico.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci (Ba) al Foglio n. 88 Particella n. 122 Subalterno n. 1, Categoria D/10, Rendita Euro 13.165,00 – Via Mottola - piano: S1-T-1-2 (Cfr. All. n. 04 -Visure storiche e planimetria catastale)

L'estensione catastale della particella 122 ammonta a 11.474 mq, come evincibile dalla visura della medesima particella presso il Catasto Terreni in cui figura come Ente Urbano (Cfr. All. n. 04)

Il fabbricato risulta intestato catastalmente a:

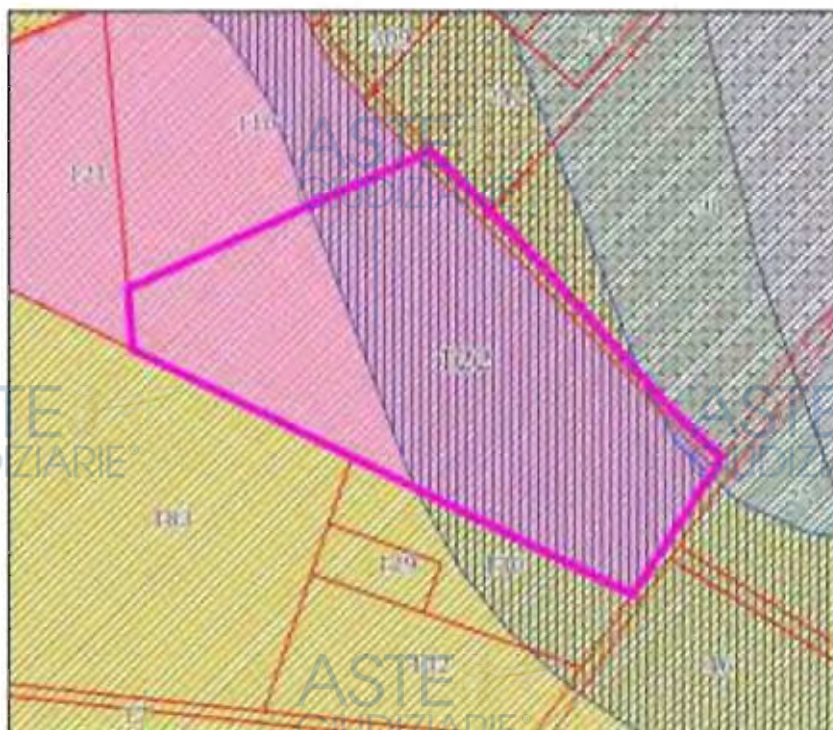


Sede in Noci
Proprietà per 1/1

Tale unità immobiliare per l'ubicazione, la destinazione d'uso nonché identificazione catastale costituisce un LOTTO UNICO.

5. CONFINI

Il fabbricato con annesse aree pertinenziali, nel suo complesso, confina ad Ovest con proprietà con proprietà [REDACTED] ad Est con terreni di altra proprietà alle particelle n. 98 e n. 242, a Sud con strada Provinciale 237 per Mottola e a Nord con terreni di altra proprietà alle particelle n. 110 e n. 121, salvo altri.



Particella				
Particella	Particella	Superficie calcolata		
122	122	11.474,3		
Zone Urbanistiche Indicate				
Particella	Strada	Zone	Percentuale	Superficie calcolata (mq)
Particella 122	Strada Provinciale 237 per Mottola	100%	100%	11.474,3
Particella 122	Strada Provinciale 237 per Mottola	100%	100%	11.474,3
Particella 122	Strada Provinciale 237 per Mottola	100%	100%	11.474,3
Particella 122	Strada Provinciale 237 per Mottola	100%	100%	11.474,3
Particella 122	Strada Provinciale 237 per Mottola	100%	100%	11.474,3
Particella 122	Strada Provinciale 237 per Mottola	100%	100%	11.474,3
Particella 122	Strada Provinciale 237 per Mottola	100%	100%	11.474,3
Particella 122	Strada Provinciale 237 per Mottola	100%	100%	11.474,3
Particella 122	Strada Provinciale 237 per Mottola	100%	100%	11.474,3
Particella 122	Strada Provinciale 237 per Mottola	100%	100%	11.474,3

Stralcio dell'anteprima del CDU del lotto oggetto di sdma, al Fg. 88 part. 122, estratta dal Webgis del Comune di Noci

6. TITOLARITÀ

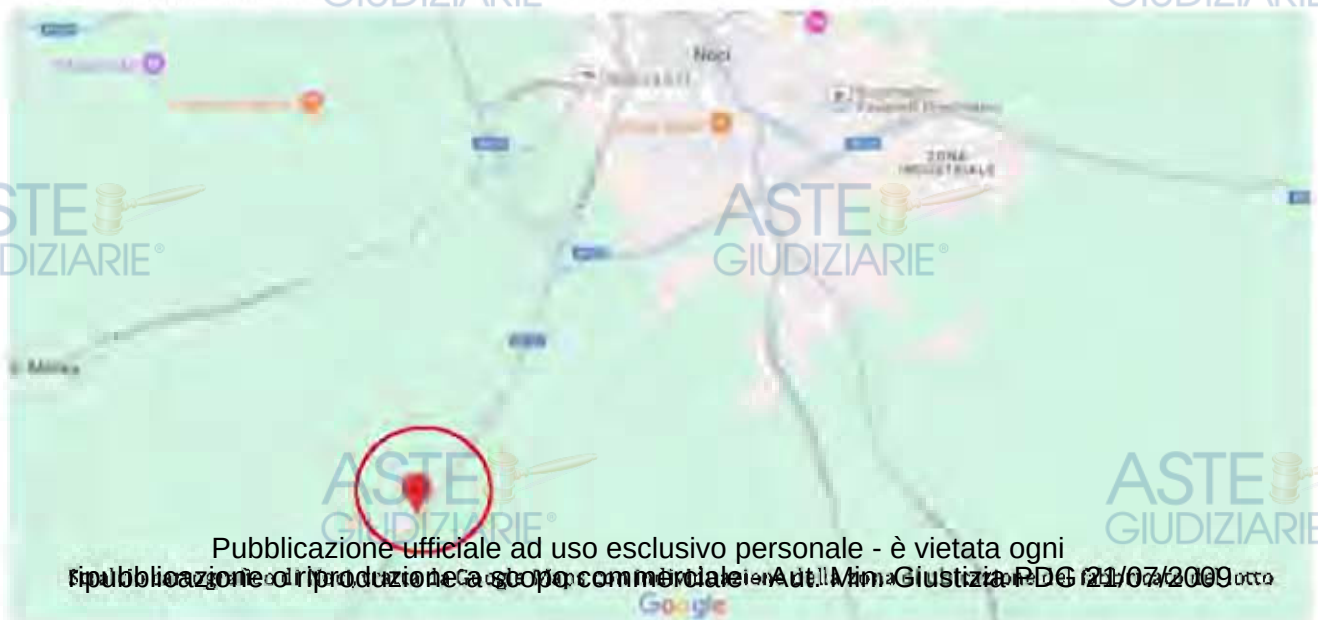
Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale [Legge 302/1998], datata 11/03/2024 del Dott. Salvatore Pantaleo, Notaio in Putignano (Ba), prodotto dal creditore procedente, il fabbricato con annesse aree pertinenziali, costituenti nel loro insieme il lotto unico oggetto dell'esecuzione, risulta, come da nota di Trascrizione rep. 4617 del 21/09/2016 - Reg. Gen. 41252 Reg. Part. 29724, di proprietà per 1/1 della [REDACTED] con sede in Noci.

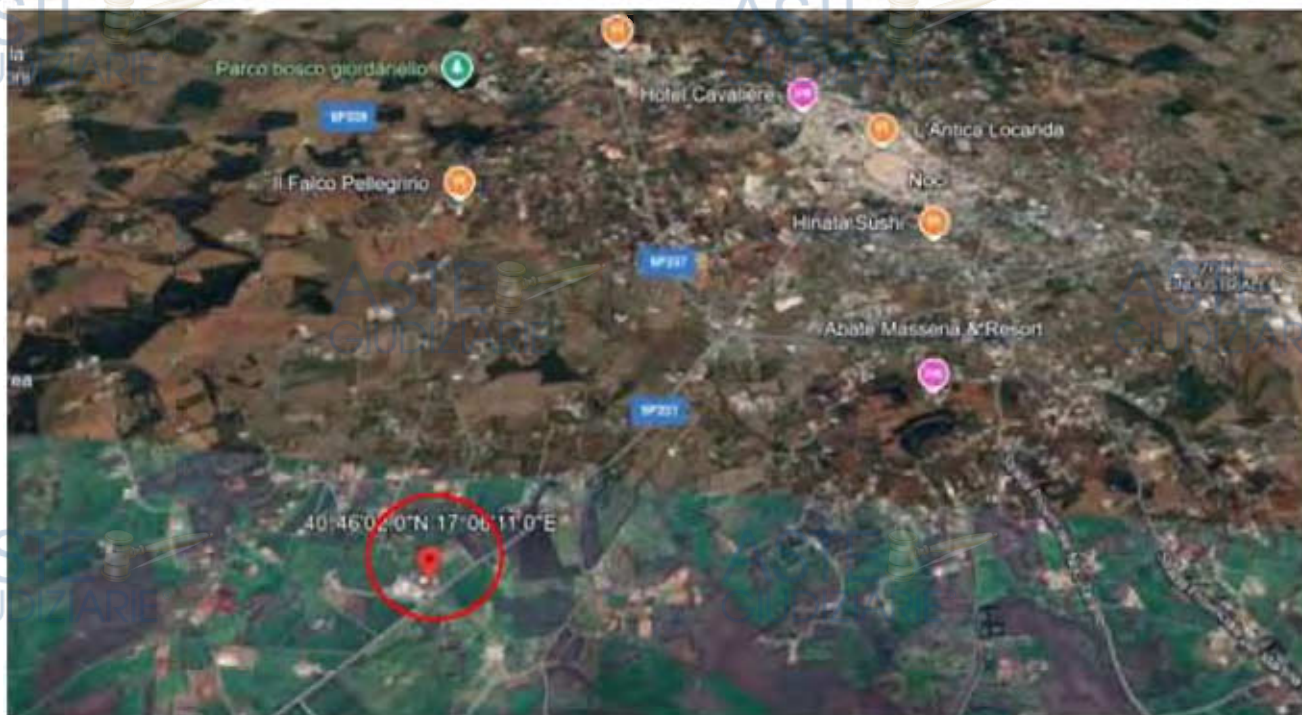
Si precisa che dalla visura camerale ordinaria estratta dalla la CCIAA di Bari dal Certificato, la società con cod. fisc. [REDACTED] risulta essere denominata "[REDACTED]"

7. DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO UNICO

Il bene immobile oggetto di valutazione è un fabbricato con destinazione produttiva, con corpo di fabbrica su quattro livelli (S1-T-1-2) destinato a funzioni amministrative ed annesso "capannone" al piano terra, quale ampia area destinata a lavorazione e vendita dei prodotti, oltre ad ampio piazzale perimetrale esterno per l'attività di carico e scarico, sul quale è collocato a Nord un impianto depurazione con vasche a cielo aperto e chiuse.

La zona di ubicazione del fabbricato è nell'agro a Sud- Ovest di Noci, alla Contrada "Ramunno di Sotto", a distanza di 4 km ca. dal centro del paese, percorrendo la Strada Provinciale 237 Noci - Mottola, specificatamente individuata dalle coordinate 40°46'02"N 17°06'11"E.





Vista aerea tratta da Google Earth di Noci con individuazione dell'ubicazione del fabbricato del lotto unico



Vista aerea tratta da Google Earth, con delimitazione del fabbricato con annessa area esterna, su Via Mottola a Noci (Ba)

Il progetto realizzato con previsione di un fabbricato a destinazione agro-alimentare per la raccolta e la trasformazione del latte con annessi punto vendita e angolo di degustazione di prodotti tipici, venne assentito nell'anno 2002 con Concessione Edilizia a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, lett. a) della L. 10/77 e succ. mod. ed integrazioni, avendo stabilito in sede di Conferenza dei Servizi che trattavasi di intervento a carattere agro-alimentare espressamente

previsto nell'art. 16 delle N.T.A. del PRG del Comune di Noci, e quindi, insediabile in zona agricola e giusto, inoltre, attestato di idoneità tecnico-produttiva del progetto stesso e del riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale al [REDACTED]

L'impianto, i cui elaborati planimetrici sono riportati nell'All. n. 05 - Planimetrie da rilievo ed il cui rilievo fotografico è riportato nell'All. n. 06 - Documentazione fotografica, è costituito da: un corpo di fabbrica con copertura piana, la cui destinazione era predisposta quale centro direzionale, con uffici, annesse aree bagno e depositi, con sviluppo su quattro livelli (piano interrato, terra, primo piano e secondo piano) collegati sia da un vano scala interno a pianta circolare, che da un vano predisposto per l'impianto ascensore. Collegato ad Ovest a tale corpo di fabbrica pluripiano, è il "capannone" con sviluppo a piano terra, predisposto quale zona lavorazione dei prodotti caseari con annessi vani perimetrali accessori alla lavorazione, oltre a vani in aggetto a Sud, destinati alla mostra e vendita dei prodotti stessi. Le strutture verticali sono in c.a., le orizzontali del corpo di fabbricato pluripiano sono in latero-cemento, mentre la copertura del "capannone" è a doppia falda in lastre coibentate e capriate prefabbricato; il tamponamento esterno fuori terra ha spessore di 35 cm mentre le tramezzature interne hanno spessore di 10 cm, al netto dell'intonaco e delle finiture.

Completano il lotto, il piazzale perimetrale esterno e l'impianto di depurazione, collocato a Nord dello stesso piazzale, con annesse vasche a cielo aperto e chiuse.

L'immobile classificato catastalmente in D/10 (*fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*) è composto da: piano interrato adibito a deposito, la cui distribuzione interna non è stato possibile accertare, durante il sopralluogo del 12/06/2024, per impossibilità di rimozione del portone in ferro di chiusura dell'accesso; piano terra adibito ad Est a zona reception con corridoio di distribuzione dell'area bagni con spogliatoi ad altri due vani. Mentre ad Ovest, del piano terra si sviluppa il "capannone", con copertura a doppia falda in lastre in lamiera coibentata, con una grande area la cui destinazione fu progettata per la lavorazione dei prodotti caseari con ulteriori 13 vani perimetrali adibito ai servizi accessori alla

stessa lavorazione, con annessi disimpegni e servizi sanitari. Il primo piano adibito a zona amministrativa, costituito da n. 5 vani, collegati da un corridoio ed annessi due bagni, ed un terrazzo a Nord; secondo piano con torrino scala che accede al terrazzo a livello, di copertura del primo piano.

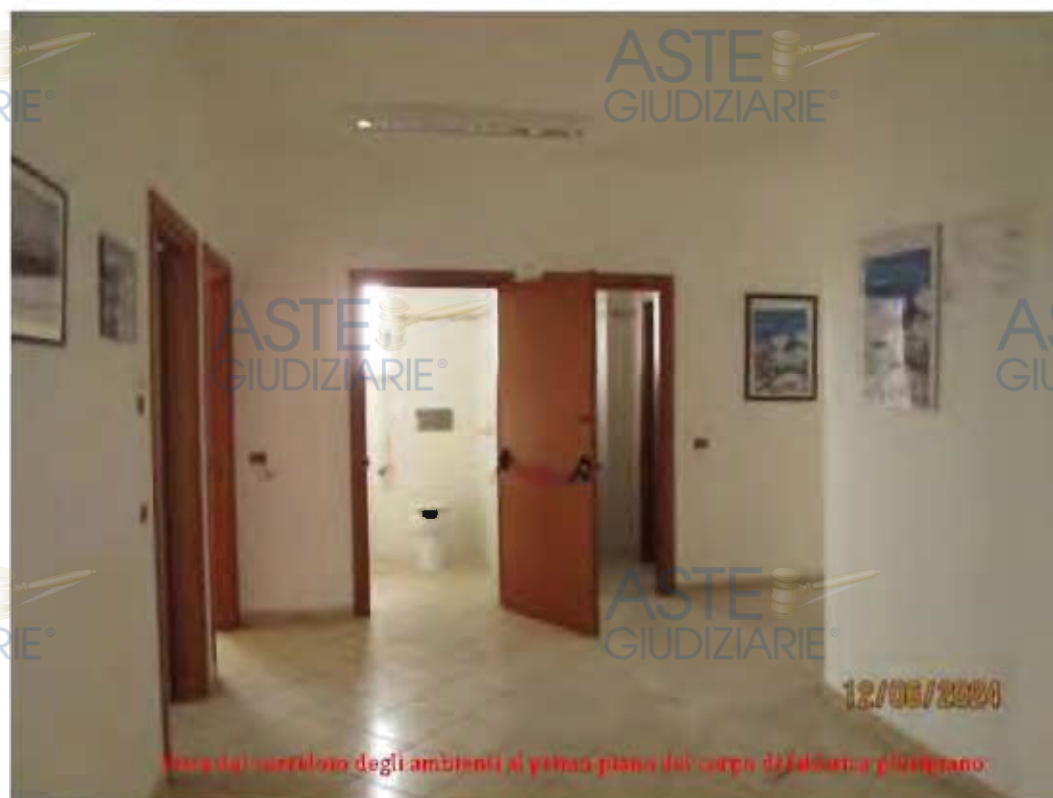
L'accesso al fabbricato avviene da Sud, da Via Provinciale 237 per Mottola, dal cancello carrabile scorrevole o dal cancello pedonale, entrambi in ferro, superati i quali si incontra l'area verde circostante.





Superata l'area a verde, l'ingresso al fabbricato può avvenire da più accessi collocati sui tre prospetti Sud, Nord ed Ovest. Dal primo portone a destra collocato sul prospetto Sud, si accede alla zona reception con vano ascensore (senza impianto) entrando a sinistra ed annessa scala a

pianta circolare di collegamento al primo piano, dove si colloca la zona uffici; quindi, proseguendo al secondo piano si trova il torrino scala ed il terrazzo di copertura del corpo di fabbrica pluripiano (Cfr. All. n. 05 – Planimetrie da rilievo).



Per quanto concerne, invece il piano interrato, esso è accessibile solo dalla rampa esterna collocata ad Est del corpo di fabbrica pluripiano, sebbene il vano ascensore sia stato predisposto per il raggiungimento anche al piano interrato.

Completa il lotto, il piazzale esterno in parte pavimentato ed in parte a verde, per un totale di 11.474 mq (compreso l'area coperta del fabbricato), censito come area urbana nel Catasto Terreni del Comune di Noci Foglio 88 Particella 122.

Gli ambienti al piano terra del fabbricato pluripiano hanno un'altezza interna utile di 3,30 mt, mentre l'altezza massima del "capannone" con copertura a doppia falda è di 6,50 mt; gli ambienti del primo piano del fabbricato pluripiano hanno un'altezza di 3,00 mt, mentre l'altezza del vano al secondo piano è di 2,70 mt; infine, gli ambienti del piano interrato, da quello che si evince dalla planimetria catastale, hanno un'altezza di 3,20 mt.

Il pavimento di tutti gli ambienti del fabbricato pluripiano è in piastrelle di gres ceramico di colore beige chiaro come il battiscopa posato sulle pareti; il pavimento delle terrazze del primo e del secondo piano è in piastrelle tipo cotto per esterni.

Il pavimento del "capannone" è in piastrelle di klinker ceramico e le pareti sono rivestite per un'altezza di circa 2,50 mt con piastrelle in ceramica bianca ed una fascia turchese.

Infine, i gradini della scala a pianta circolare sono rivestiti con lastre in pietra naturale.

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

Le finestre del fabbricato, prive di oscuranti, sono in PVC di colore bianco con vetrocamera.

Le porte interne, sia ad anta battente che a scomparsa, sono in legno lamellare ed in metallo quelle dei reparti lavorazione.

Il fabbricato ha la seguente dotazione impiantistica: impianto elettrico del tipo sottotraccia alimentato da una cabina elettrica esterna di trasformazione MT/BT; impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto termico di tipo autonomo, con utilizzo di caldaia a gas per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti del fabbricato multipiano a mezzo di termosifoni; impianto telefonico e citofonico; impianto di video sorveglianza. Si rileva che tutti gli impianti compreso quello di depurazione collocato a Nord, al momento del

sopralluogo peritale non erano funzionanti. Pertanto, sarà necessaria una revisione degli impianti con rimessione in esercizio degli stessi nonché riattivazione di tutte le utenze.

La distribuzione planimetrica del fabbricato è razionale e le finiture sono discrete, sebbene lo stato di conservazione e di manutenzione siano mediocri, a seguito di uno stato di abbandono complessivo in cui versa l'intera struttura, compreso l'area esterna. In particolare, si rileva una colonizzazione di piccioni nelle aree del capannone del piano terra e del piano interrato.

Le condizioni di manutenzione interna ed esterna rilevate incideranno nel giudizio di stima che segue, con un decremento del prezzo unitario di un coefficiente costruttivo inferiore all'unità: $K_c = 0,75$.

8. CONSISTENZA LOTTO UNICO

Le superfici nette del fabbricato in su Via Mottola a Noci (Ba), sono state ricavate dal rilievo metrico degli ambienti che è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, o ricavate dalla planimetria catastale, e restituite nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (Cfr. All. n. 05). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 30% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra; del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti; le superfici di giardini ed aree di pertinenza dei fabbricati 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza	Piano
Fabbricato su quattro livelli							
Piano interrato							
Vani calcolati da planimetria catastale	{5,30+32,41+20,29+ 104,66+10,05} mq=172,71 mq	263,71 mq	0,50	131,85 mq		3,20 mt	S1
Intercapedine calcolata da planimetria catastale	{17,51+18,44+ 15,44} mq=51,35 mq						S1
Totale superfici convenzionali del piano interrato				131,85 mq			
Piano Terra							
Corpo di fabbrica pluripiano							
Reception	39,62 mq	56,03 mq	1,00	56,03 mq	discreta	3,30 mt	T
Vano della scala a pianca circolare	8,60 mq				discreta	6,30 mt	T-1-2
Zona bagni 1 e spogliato	{10,32+3,29} mq=13,61 mq	16,26 mq	1,00	16,26 mq	mediocre	3,30 mt	T
Zona bagni 2 e spogliatoio	{10,02+3,27} mq=13,29 mq	15,93 mq	1,00	15,93 mq	mediocre	3,30 mt	T
Corridoi e dis.	{3,30+2,68+4,03} mq=10,01 mq	11,46 mq	1,00	11,46 mq	mediocre	3,30 mt	T
Vano ascensore	2,50 mq	7,19 mq	1,00	7,19 mq			S1- T-1
Vano macchine	1,92 mq					3,30 mt	T
Vano spedizioni	53,74 mq	61,03 mq	1,00	61,03 mq	mediocre	3,30 mt	T
Vano controllo	9,59 mq	10,38 mq	1,00	10,38 mq	mediocre	3,30 mt	T
Totale superfici convenzionali del piano terra (fabbricato multipiano)				178,28 mq			
Capannone ed aree annesse							
Vano lavorazione	471,14 mq	495,91 mq	1,00	495,91 mq	mediocre	Hmax 6,50 mt	T
Celle a Nord	{29,64+10,70 +11,72+14,65 +18,81} mq = 85,52 mq	98,86 mq	1,00	98,86 mq	mediocre		T
Vasche acqua	{15,55+28,22} mq= 43,77 mq	49,28 mq	1,00	49,28 mq	mediocre		T
Centrale termica	49,14 mq	55,64 mq	1,00	55,64 mq	mediocre		T
Vani ad Ovest	{35,20+1,49+16,69+ 3,71+1,70+1,66+24, 94} = 85,39 mq	100,82 mq	1,00	100,82 mq	mediocre		T
Vani in aggetto a Sud	{34,06+7,10+20,16 +5,90+1,57+1,75} mq = 70,54 mq	86,29 mq	1,00	86,29 mq	mediocre		T
Totale superfici convenzionali del piano terra (area lavorazione)				886,80 mq			
Totale superfici convenzionali del piano terra (vani coperti)				1.065,08 mq			
Area esterna	mq {11,474 - 1.065,08} = mq 10.408,92	0,10x25mq + {10.408,92-25} mq x 0,02=210,18 mq		210,18 mq	mediocre		T
Totale superfici convenzionali del piano terra				1.275,26 mq			

Primo Piano							
Corridoio	29,50 mq	29,50 mq	1,00	29,50 mq	Discreto		1
Zona bagni	mq (2,47+2,27+3,46) = 8,20 mq	10,80 mq	1,00	10,80 mq	Discreto	3,00 m	1
Vano 1	15,93 mq	17,28 mq	1,00	20,15 mq	Discreto	3,00 m	1
Vano 2	32,37 mq	37,60 mq	1,00	37,60 mq	Discreto	3,00 m	1
Vano 3	39,49 mq	45,96 mq	1,00	45,96 mq	Discreto	3,00 m	1
Vano 4	15,35 mq	17,50 mq	1,00	17,50 mq	Discreto	3,00 m	1
Vano 5	20,32 mq	24,31 mq	1,00	24,31 mq	Discreto	3,00 m	1
Terrazzo	108,05 mq	118,68 mq	0,25x25mq +(118,68- 25) mq x0,10	15,62 mq	Mediocre		1
Totale superfici convenzionali del primo piano				210,44 mq			
Secondo Piano							
Torrino scala	15,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	Discreto	2,70 mt	2
Terrazzo	156,58 mq	164,95 mq	0,15x25 + (164,95 - 25) x 0,05=	10,75 mq	Mediocre		2
Totale superfici convenzionali del secondo piano				18,75 mq			
Totale superfici convenzionali lotto				1.636,30 mq			

9. DATI CATASTALI

9.1 DATI CATASTALI ATTUALI (cfr. All. n. 04)

COMUNE DI NOCI (Codice: F915) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano
	88	122	1		D/10				€ 13.165,00	S1-T-1-2
Indirizzo				VIA PER MOTTOLA						
Particelle corrispondenti al Catasto Terreni				Foglio 88 Particella 122						

9.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Intestati	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 21/09/2016 al 22/05/2024	[REDACTED] Sede Nodi Proprietà 1/1	Comune di Noci Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 122, Sub. 1 Categoria D/10 Rendita € 13.165,00 Via per Mottola piano: S1-T-1-2 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di NOCI (F915) (BA) Foglio 88 Particella 122
Dal 01/12/2005 al 21/09/2016	[REDACTED] Sede Nodi Proprietà 1/1	Comune di Nodi Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 122, Sub. 1 Categoria D/10 Rendita € 13.165,00 Via per Mottola piano: S1-T-1-2 COSTITUZIONE del 01/12/2005 Pratica n. BA0445226 in atti dal 01/12/2005 COSTITUZIONE (n. 6714.1/2005)
Particelle corrispondenti al Catasto Terreni		
Periodo	Intestat	Dati catastali
Dal 20/04/2005 al 22/05/2024	[REDACTED] Sede Nodi Proprietà 1/1	Comune di Nodi Catasto Terreni Fg. 88, Part. 122 Particella con qualità: ENTEURBANO Superficie: 11.474 m2 Annotazione di immobile: SR. Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: NOCI (F915) (BA) Foglio 88 Particella 115 Foglio 88 Particella 121

Corrispondenza catastale

Dal confronto della planimetria catastale attuale (Cfr. All. n. 04) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali è rappresentato dalla scrivente nella planimetria da rilievo (Cfr. All. n. 05) non emergono difformità.

10. PARTI COMUNI

Il fabbricato e l'annessa area esterna sono del tipo indipendente; pertanto, non si individua un condominio

11. STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo del 12/06/2024 il fabbricato è risultato libero da persone e da arredi. In particolare, sia l'area esterna e che gli ambienti interni, un tempo adibiti a lavorazione casearia ed il fabbricato con uffici amministrativi, si sono presentati in uno stato di abbandono. L'accesso ai luoghi è stato consentito dal Sig. [REDACTED] che ne detiene le chiavi.

12. PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale (Legge 302/1998), datata 11/03/2024 del Dott. Salvatore Pantaleo, Notaio in Putignano (Ba) prodotto dal creditore procedente e dall'Ispezione Ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 21/09/2024 presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari (Cfr. All. n. 07 - Ispezione Ipotecaria), si rilevano le seguenti provenienze per i beni oggetto di procedura:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/2016 al 21/09/2024	[REDACTED] Sede Noci Proprietà 1/1	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Tribunale di Bari	21/09/2016	4617	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Bari	06/10/2016	41252	29724
		Registrazione			
Dal 20/06/2001 al 21/09/2016	[REDACTED] Sede Noci Proprietà 1/1	Presso	Data	Reg. N°	Serie
		Compravendita (Terreno in Noci Foglio 88 particelle n. 115 e n. 110)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Salvatore Pantaleo	20/06/2001	2935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Bari	06/07/2001	26729	18999

Precedentemente il terreno al Foglio 88 Particelle n. 115 e n. 110 era di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] (Cod. fisc. [REDACTED])

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata ed intestata a:

[REDACTED] con sede in Noci (Ba) Cod. Fisc.: [REDACTED]

13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale (Legge 302/1998), datata 11/03/2024 del Dott. Salvatore Pantaleo, Notaio in Putignano (Ba), prodotto dal creditore procedente e dall'Ispezione Ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 21/09/2024 presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari (Cfr. All. n. 07), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sulla proprietà del bene oggetto di procedura:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Pubblico Ufficiale: DEMICHELE ROBERTO

N° Repertorio: 5627/2622 del 18/01/2006

Iscritta il 19/01/2006

Reg. gen. 2595 - Reg. part. 370

Importo ipoteca Euro 1.330.000,00 di cui Euro 665.000,00 per capitale

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9519 del 22/11/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1599 del 20/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1603 del 20/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

- Ipoteca legale derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N. 46 DEL 26/2/99**

Pubblico Ufficiale: SOGET SPA - SOCIETÀ DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI

N° Repertorio: 106878/1 del 24/03/2015

Iscritta il 08/04/2015

Reg. gen. 14104 - Reg. part. 1619

Importo ipoteca Euro 108.149,54 di cui Euro 54.074,77 per capitale

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1601 del 20/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

• **Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO**

Pubblico Ufficiale: MONTI MAURIZIO

N° Repertorio 5483/4488 del 24/11/2016

Iscritta il 30/11/2016

Reg. Gen. 49517 - Reg. Part. 7408

Importo ipoteca Euro 1.340.000,00 di cui Euro 670.000,00 per capitale

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1028 del 01/03/2022 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE

N° Repertorio 68592/23171 del 10/02/2022

Reg. Gen. 9605 - Reg. Part. 1028

A favore di (come nella formalità originaria)

[REDACTED]

Contro (come nella formalità originaria)

[REDACTED]

A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione

[REDACTED]

♦ **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI

N° Repertorio 3144/2017 del 26/06/2017

Iscritta il 26/10/2017

Reg. Gen. 43775 - Reg. Part. 6980

Importo ipoteca Euro 20.000,00 di cui Euro 9.669,11 per capitale

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

♦ **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

N° Repertorio 5110/1418 del 04/04/2018

Iscritta il 05/04/2018

Reg. Gen. 15228 - Reg. Part. 2146

Importo ipoteca Euro 66.849,26 di cui Euro 33.424,63 per capitale

A favore di

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Sede Roma

Cod. Fisc. 13756881002

Contro

[REDACTED]

♦ **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PARMA
N° Repertorio 1387/2017 del 14/11/2017

Iscritta il 28/05/2018

Reg. Gen. 23955 - Reg. Part. 3539

Importo ipoteca Euro 100.000,00 di cui Euro 47.636,91 per capitale ed Euro 52.363,09 per spese

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

• **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA

N° Repertorio 3190 del 27/08/2018

Iscritta il 08/10/2018

Reg. Gen. 43770 - Reg. Part. 6673

Importo ipoteca Euro 29.944,72 di cui Euro 19.292,07 per capitale

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

• **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI

N° Repertorio 2767/2016 del 19/04/2018

Iscritta il 18/12/2018

Reg. Gen. 55764 - Reg. Part. 8601

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Trascrizioni

• **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Pubblico ufficiale MOBILIO GIADA

N° Repertorio 1035/788 del 03/11/2009

Trascritto il 20/11/2009

Reg. Gen. 51933 - Reg. Part. 33954

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI

N° Repertorio 358 del 13/04/2013

Trascritto l'11/06/2013

Reg. Gen. 20441 - Reg. Part. 15217

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1600 del 20/03/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1604 del 20/03/2017 (CANCELLAZIONE)

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

• **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI

N° Repertorio 4617 del 21/09/2016

Trascritto il 06/10/2016

Reg. Gen. 41252 - Reg. Part. 29724

A favore di

[REDACTED]

Contro

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI

N° Repertorio 9050/2023 del 31/10/2023

Trascritto il 08/11/2023

Reg. Gen. 52597 - Reg. Part. 40035

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura.

14. ALTRE FORMALITÀ

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 21/09/2024 (Cfr. All. n. 07- Ispezione Ipotecaria), non si rilevano altre formalità a carico del bene oggetto di procedura.

Tuttavia, dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale (Legge 302/1998), datata 11/03/2024 del Dott. Salvatore Pantaleo, Notaio in Putignano (Ba) prodotto dal creditore procedente, si evidenziano le seguenti costituzioni di vincoli:

• **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA - COSTITUZIONE DI VINCOLO**

[Cfr. All. n. 08 - Convenzione Urbanistica Edilizia]

Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE

N° Repertorio 6928 del 22/05/2002

Trascritto il 22/06/2002

Reg. Gen. 26885 - Reg. Part. 19192

Immobili oggetto del vincolo:

Terreni a Noci (Ba) al Foglio 133 Particelle nn. 23 - 24 e 25

Terreni a Noci (Ba) al Foglio 88 Particelle nn. 110 e 115

"Il [REDACTED] è proprietario di un terreno in Noci alla Contrada Ramunno di Sotto della estensione di catastale di metri quadrati 26.082 in Catasto al foglio 133 P.lle 23, 24 e 25 e di un terreno alla Contrada Ramunno di Sotto della estensione catastale di metri quadrati 23.609 in Catasto al Foglio 88 P.lle 110 e 115 e il Comune di Noci con Let. della Sezione Urbanistica Prot. 7452 del 10 maggio 2002, ha richiesto un Atto di obbligo Urbanistico, per il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla realizzazione di un impianto agroindustriale per la raccolta e trasformazione del latte con annessi punti vendita e angolo di esposizione - degustazione di prodotti tipici, in agro di Noci alla contrada Ramunno di Sotto avente ad oggetto asservimento delle aree alla costruzione (superficie da asservire mq 43.207), riportante la dichiarazione del proprietario che detta aree non sono già asservite ad altra costruzione e del vincolo a parcheggio, con allegata planimetria su cui è indicata la superficie a parcheggio, debitamente quotata, con il calcolo della superficie da asservire e firmata dal proprietario e progettista. Tutto ciò premesso che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, ai fini del rilascio della Concessione Edilizia come indicato in premessa per se, ed aventi causa a qualsiasi titolo, la parte comparente, asserve l'intera superficie delle particelle 110 e 115 del Foglio 88 di Noci, descritte in premessa e che qui si abbiano per integralmente riportate nella loro consistenza, ubicazione, confini e dati catastali, e precisamente mq 23.609 e la superficie delle particelle 24, 25 e mq 799 della particella 23 del foglio 133 di Noci descritte in premessa e che qui si abbiano per integralmente riportate nella loro consistenza, ubicazione, confini e dati catastali, e precisamente per metri quadrati 19.598 alla costruzione in oggetto, vincolandole alla inedificabilità ulteriore nei limiti suddetti si allegano sotto la lettera "A" planimetrie dei luoghi e dei metri quadrati, con colorazione verde. Il proprietario dichiara inoltre che detta area non è asservita ad altra costruzione."

A favore di

COMUNE DI NOCI

Sede Noci

Cod. Fisc.: 01164170720

Contro

[REDACTED]

• **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA - COSTITUZIONE DI VINCOLO**

Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE

N° Repertorio 6928 del 22/05/2002

Trascritto il 22/06/2002

Reg. Gen. 26886 - Reg. Part. 19193

Immobili oggetto del vincolo:

Terreni a Noci (Ba) al Foglio 88 Particelle n. 115

"Il [REDACTED] è proprietario di un terreno in Noci alla Contrada Ramunno di Sotto della estensione di catastale di metri quadrati 26.082 in Catasto al foglio 133 P.lle 23, 24 e 25 e di un terreno alla Contrada Ramunno di Sotto della estensione catastale di metri quadrati 23.609 in Catasto al Foglio 88 P.lle 110 e 115 e il Comune di Noci con Let della Sezione Urbanistica Prot. 7452 del 10 maggio 2002, ha richiesto un Atto di obbligo Urbanistico, per il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla realizzazione di un impianto agroindustriale per la raccolta e trasformazione del latte con annessi punti vendita e angolo di esposizione - degustazione di prodotti tipici, in agro di Noci alla contrada Ramunno di Sotto avente ad oggetto asservimento delle aree alla costruzione (superficie da asservire mq 43.207), riportante la dichiarazione del proprietario che detta aree non sono già asservite ad altra costruzione e del vincolo a parcheggio, con allegata planimetria su cui è indicata la superficie a parcheggio, debitamente quotata, con il calcolo della superficie da asservire e firmata dal proprietario e progettista. Tutto ciò premesso che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, ai fini del rilascio della Concessione Edilizia come indicato in premessa per se, ed aventi causa a qualsiasi titolo, la parte comparente, vincola a parcheggio le porzioni della p.lla 115 del Foglio 88 del Comune di Noci, come evidenziato nell'elaborato planimetrico che si allega sotto la lettera "B" con colorazione gialla: per la particella suddetta mq 648,80 (superiore a 1/10 della volumetria in progetto di 6481 metri cubi). I sottoscritti dichiarano inoltre che detta area non è asservita ad altra costruzione. ..."

A favore di

COMUNE DI NOCI

Sede Noci

Cod. Fisc.: 01164170720

Contro

[REDACTED]

15. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalla richiesta di accesso agli atti inviata dalla scrivente il 27/09/2024 al SUE del Comune di Noci (Ba), successiva visione degli atti del 17/10/2024, è emerso che la realizzazione del fabbricato oggetto di procedura è stata assentita dalle seguenti pratiche edilizie (Cfr. All. n. 09-Pratiche edilizie):

- Concessione edilizia gratuita n. 46/92 rilasciata il 13/06/2002 dal Dirigente del Settore Urbanistica e LL.PP. del Comune di Noci (Ba) alla Ditta [REDACTED]

con sede in Noci, per la realizzazione di un impianto agroindustriale per la raccolta e la trasformazione del latte, con annesso punto vendita ed angolo degustazione di prodotti tipici e l'attivazione dello "Sportello Unico" DPR 447/98 Art. 5, in agro di noci alla Contrada Ramunno di Sotto sui mappali 110 e 115 Foglio 88 e particelle 23, 24 e 25 Foglio 133;

- Denuncia di Inizio Attività n. 69/2007 del 12/04/2007 con la quale il " [REDACTED] con sede in Noci, notificava al Comune di Noci l'inizio dell'attività.

Tale DIA del 12/04/2007, sebbene riportata nelle pratiche edilizie attinenti al fabbricato in oggetto, non è stata, rinvenuta dagli archivi dell'Ufficio tecnico comunale. Pertanto, la scrivente, nonostante i solleciti per una risposta formale in merito, non ha potuto visionarla ed attestarne la corrispondenza o meno con i luoghi.

- Denuncia di Inizio Attività n. 280/2010 del 07/12/2010, con la quale il " [REDACTED] con sede in Noci, notificava al Comune di Noci l'inizio dell'attività, ai sensi dell'art. 22 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s. m. i. per i lavori di costruzione di nuove vasche a cielo aperto e coperto in attacco all'esistente impianto di depurazione presso l'immobile sito alla C.da Ramunno, Via per Mottola - Zona C, in Catasto al Fg. 88 part. 122-121-110

* * * * *

Dal confronto dello stato dei luoghi emerso dal sopralluogo peritale e rappresentato dalla scrivente nell'elaborato grafico (Cfr. All. n. 05), con le planimetrie a corredo delle pratiche edilizie svolte che è stato possibile visionare ed acquisire, emergono delle difformità relative alla diversa distribuzione interna del capannone a piano terra.

A parere della scrivente, tali difformità edilizie risultano sanabili, presentando una C.I.L.A. in sanatoria presso l'ufficio Tecnico Comunale di Noci. La spesa per tali pratiche comprensiva di diritti e/o sanzioni ed onorario del tecnico, è forfettariamente stimabile in € 3.000,00.

Nel giudizio di stima che segue, si comunque è tenuto conto delle difformità urbanistica e edilizie emerse decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente $K_u=0,95$

16. STIMA DEL LOTTO UNICO

Il valore commerciale del lotto unico è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre 2024 - sulla rilevazione dei prezzi degli immobili in Noci (Ba) posti nella Fascia Suburbana/PROV.GIOIA DEL COLLE-PUTIGNANO-ALBEROBELLO MOTTOLA CASTELLANETA MARTINA- MASSAFRA Codice zona: E1 - microzona: 2, si desumono per laboratori, in normali condizioni conservative, valori variabili tra €/mq 465,00 ed €/mq 680,00, si può calcolare un valore medio: $L_1 = \text{€/mq } 572,50$

Consultato il sito on line del Borsino Immobiliare, sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella zona di Via Mottola a Noci (Ba), si desumono per laboratori un valore medio di: $L_2 = \text{€/mq } 427,00$

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per fabbricati aventi caratteristiche tipologiche simili e buone condizioni, si desumono valori variabili €/mq 300,00 ed €/mq 400,00, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio: $L_3 = \text{€/mq } 350,00$

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

$$L_a = (L_1 + L_2 + L_3) / 3 = \text{€/mq } (572,50 + 427,00 + 350,00) / 3 = \text{€/mq } 449,83$$

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

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo - Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Decrementale	0,75
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Invariante	1,00
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Decrementale	0,95
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Invariante	1,00
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
Coefficiente totale K tot.		0,7125

Applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,7125$, rispetto a quelli di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 449,83, si ottiene il valore unitario del fabbricato in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 449,83 \times 0,7125 = \text{€/mq } 320,50$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario del fabbricato con aree pertinenziali esterne in questione quello di €/mq 320,50 valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 320,50 \times 1.636,30 \text{ mq} = \text{€ } 524.434,15$$

A tale valutazione va aggiunta quella dell'impianto di depurazione, che da ricerche di mercato, date le condizioni di manutenzione rilevate nonché quelle di esercizio da controllare, è valutabile forfettariamente in € 4.000,00

Quindi, il lotto in oggetto è nel suo complessivo stimato in

€ (524.434,15+ 4.000,00) = € 528.434,15

Che si arrotondano a € 528.400,00

IL VALORE COMMERCIALE del lotto, costituito dal corpo di fabbrica su tre livelli, l'annesso capannone e l'impianto di depurazione, con pertinentziali aree esterne si stima pertanto pari ad:

€ 528.400,00 (Euro cinquecento ventottomila quattrocento/00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari a: € (528.400,00 x 0,15) = € 79.260,00

IL PREZZO A BASE D'ASTA del lotto, costituito dal corpo di fabbrica su tre livelli, l'annesso capannone e l'impianto di depurazione, con pertinentziali aree esterne nello stato di fatto in cui si trova, si stima pertanto pari a: € (528.400,00 - 79.260,00) = € 449.140,00

Che si arrotondano a **€ 449.000,00 (Euro quattrocento quaranta novemila/00)**

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 459/2023**

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale Compreso impianto di depurazione	Riduzione forfetaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto Unico Fabbricato con destinazione produttiva con aree pertinentziali esterne a Noci (Ba) Contrada Ramanno di Sotto, Via per Mottola	Comune di Noci - Fg. 88, Part. 122, Sub. 1 D/10, Rendita €13.165,00 Piano: S1-T-1-2 Via Per Mottola Particelle corr. al Catasto Terreni: Foglio 88 Particella 122	1.636,30 mq	€/mq 320,50	€ (524.434,15+ 4.000,00) = € 528.400,00	€ 79.260,00	€ 449.000,00	100%	€ 449.000,00
Valore di stima a base d'asta lotto unico								€ 449.000,00

Come richiesto si allegano lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (cfr. All. n. 10) e la checklist sistema conservatoria (Cfr. All. n. 11).

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, deposita la presente relazione di 34 pagine ed 11 allegati, quali parti integranti della stessa relazione, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Gioia del Colle, li 09/11/2024

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

