

# TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'E.I. 54/2023 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

**\*\*\*OMISSIS\*\*\* in qualità di mandataria**

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

contro

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

Custode giudiziario

**AVV. GIUSEPPE PIACENTE**

Giudice dell'Esecuzione

**ANTONIO RUFFINO**

## LOTTO 17

**Sommario**

INCARICO.....	2
SOPRALLUOGO.....	3
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
CONFINI.....	3
DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
DESCRIZIONE.....	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA.....	6
REGOLARITA' URBANISTICA.....	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	7
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO.....	7
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	7
CRONISTORIA CATASTALE.....	8
TITOLARITA' DEL BENE.....	11
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	11
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	12
SUSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE.....	13
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	13
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	14
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	15
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'.....	15
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	15
VALUTAZIONE DEL BENE.....	15
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	17
Indice allegati.....	18

## INCARICO

Con decreto di nomina dell'esperto del 25/09/2023, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architettoguerra@libero.it, PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

## SOPRALLUOGO

Tutti i beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito nei giorni 17/10/2023, 07/11/2023, 12/12/2023.

## CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

1. Di seguito si rappresenta il controllo eseguito dall'esperto in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del CPC:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva riguarda sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### FORMAZIONE DEI LOTTI

La presente relazione riguarda il "LOTTO 17" composto dai beni di seguito descritti:

- **Bene n°1** – Autorimessa/Tettoia, sito in Polignano a mare (BA) – Strada Comunale San Cosma delle Vigne Piano T, identificato in Catasto al fg. 47, p.lla 34, sub. 9;
- **Bene n°2** – Abitazione, sito in Polignano a mare (BA) – Strada Comunale San Cosma delle Vigne Piano 1, identificato in Catasto al fg. 47, p.lla 34, sub. 23;

### CONFINI

**Bene n.1 – Autorimessa/Tettoia, Fg. 47 p.lla 34 sub. 9**

L'Autorimessa/Tettoia confina a Sud, Nord ed Est con altrui proprietà, ad Ovest con la corte interna alla masseria.

### **Bene n.2 – Abitazione, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 23**

L'abitazione confina a Sud, Nord, ed Ovest con altrui proprietà, ad Est con la corte interna alla masseria.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

---

### **DESCRIZIONE**

I beni afferenti al presente lotto di vendita appartengono ad un comprensorio terriero sito nel territorio del Comune di Polignano a Mare alla Contrada "Lama cerasa" al confine con il territorio di Castellana Grotte, denominato "Masseria Montepaolo", con entrostanti un complesso di fabbricati rurali risalenti ad un periodo antecedente il 1942. Il terreno agricolo che circonda il comprensorio ha un duplice accesso, uno dalla strada comunale "san Cosimo delle Vigne a Nord e il secondo dalla strada comunale San Michele a Sud, intersecato dalla viabilità interna aziendale caratterizzata da una strada principale che corre da nord a sud (beni identificati al Catasto Terreni con Fg. 47 p.IIa 156-165-167-170-161-183) da cui si diramano trasversalmente le vie secondarie e come rappresentato in Fig. 1. L'intero comprensorio terriero con la Masseria centrale è circondato da recinzione e l'accesso alla strada principale interna avviene per mezzo di due cancelli in ferro, uno prospiciente strada comunale "san Cosimo delle Vigne a Nord e l'altro prospiciente strada comunale San Michele a Sud.

I corpi di fabbrica si sviluppano in forma ad "U", con annessa area scoperta antistante ad un cortile interno, il tutto di pertinenza esclusiva.

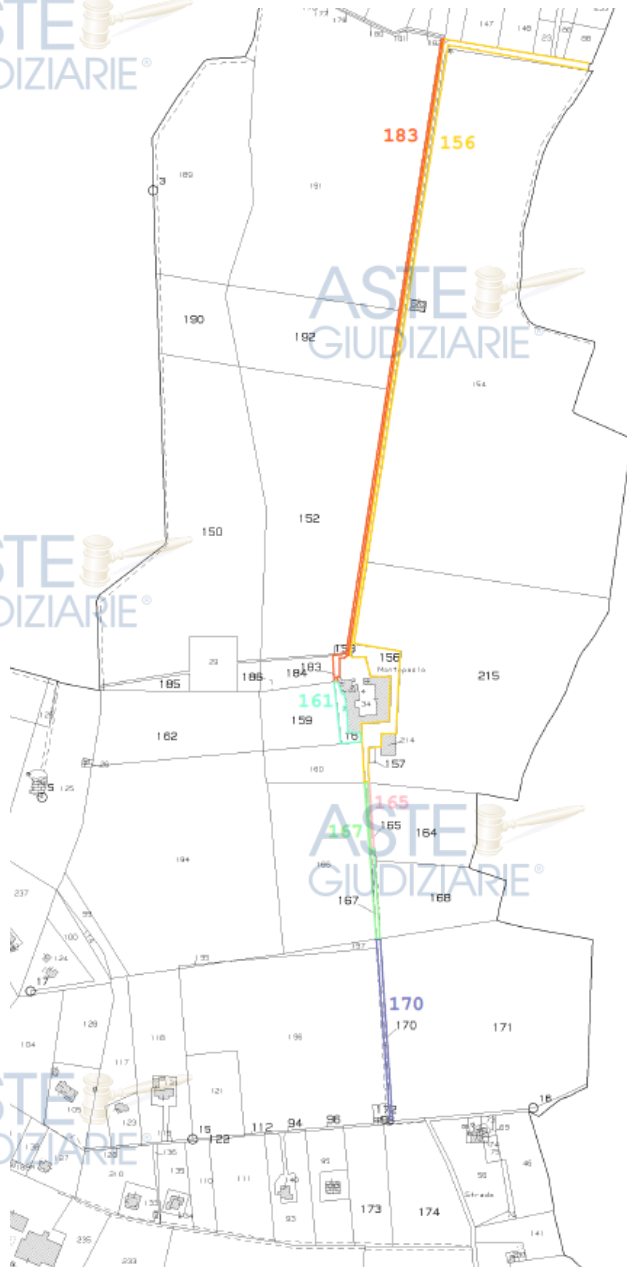


FIGURA 1. STRALCIO MAPPALE CON RAPPRESENTAZIONE DELLA VIABILITA'

**Bene n.1 – Autorimessa/Tettoia, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 9**

Trattasi di tettoia aperta posta al piano terra, posta come ultima tettoia aperta alla sinistra di chi perviene da Nord al cortile interno.

**Bene n.2 – Abitazione, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 23**

L'appartamento ad uso di abitazione è posto al piano primo del vecchio fabbricato situato ad angolo tra l'area scoperta antistante ed il cortile interno, ha accesso dal cortile interno a mezzo di una scala esterna di pertinenza esclusiva. Il bene è composto da n.3 camere e

un grande terrazzo scoperto di pertinenza esclusiva. Allo stato di fatto l'immobile si presenta non abitato.

Per la verifica della conformità urbanistica e catastale dei beni si rimanda ai relativi capitoli.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **Autorimessa/Tettoia:**

Esposizione: Ovest

Altezza interna: 4,40 m

Struttura: in muratura

Solaio: solaio latero-cemento con mattoni a vista senza intonacatura

Pareti interne: intonaco e tinteggiatura

Pavimentazione: cemento

#### **Abitazione:**

Esposizione: tutti i lati

Altezza interna: 4,40 m

Struttura: in muratura

Solaio: sistema voltato

Pareti interne: intonaco e tinteggiatura

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Infissi: legno

Impianto riscaldamento: radiatori in ghisa con caldaia autonoma

Impianto elettrico: presente

Impianto idraulico: presente

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Gli impianti dell'Abitazione da un esame a vista rispondono alla normativa vigente in rapporto alla tipologia del fabbricato.

### **ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA**

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

### **REGOLARITA' URBANISTICA**

L'intero complesso di fabbricati sono stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 e dallo studio delle documentazioni pervenute allo scrivente e dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polignano a mare, le uniche modifiche apportate riguardano i seguenti titoli abilitativi acquisiti:

- Concessione Edilizia n.116 del 07/05/1991 per "opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (eliminazione di divisori interni, realizzazione di nuove murature, sostituzione solai, ...) e costruzione di un porticato interno al grande cortile della masseria".

I beni suddetti pertanto dalle documentazioni acquisite e dalle ricerche storiche espletate risultano legittimi, fatta salva la remota possibilità che vi siano documentazioni edilizie non acquisite che presentino elaborati difforni da quanto riscontrato. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico competente non è rinvenuta alcuna documentazione afferente i beni.

Si precisa di seguito la conformità dei beni oggetto della presente relazione rispetto alla loro rappresentazione nelle ultime planimetrie approvate dal Comune in riferimento alla pratica suddetta.

#### **Bene n.1 – Autorimessa/Tettoia, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 9**

Lo stato dei luoghi si presenta conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati e dalle ultime planimetrie approvate dagli uffici tecnici del Comune.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
47	34	9	C/6	2	33 mq	32 mq	56,24 €	T
47	34	23	A/4	5	4 vani	Totale: 157 mq Escluse aree scoperte: 139 mq	237,57	1

### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO**

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli elencati nella tabella di cui al precedente paragrafo.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI**

#### **Bene n.1 – Autorimessa/Tettoia, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 9**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere conforme alla rappresentazione grafica dell'ultimo elaborato planimetrico catastale in atti presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari e presentato in data 03/11/1995.

### Bene n.2 – Abitazione, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 23

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere NON conforme alla rappresentazione grafica dell'ultimo elaborato planimetrico catastale in atti presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari e presentato in data 03/11/1995. La difformità riscontrata riguarda l'assenza di un bagno con accesso dalla stanza posta più a Nord; infatti, sono assenti le tramezzature che delimiterebbero tale vano. Sarà necessario ripristinare il servizio igienico configurato in planimetria catastale. La stima dell'immobile terrà conto del necessario ripristino del vano bagno.

### CRONISTORIA CATASTALE

#### Bene n.1 – Autorimessa/Tettoia, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 9

Dati della richiesta	Comune di POLIGNANO A MARE (Codice:G787)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 47 Particella: 34 Sub.: 9

#### INTESTATO

1	(1) Proprieta'
---	----------------

#### Unità immobiliare dal 26/03/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		47	34	9			C/6	2	33 m <sup>2</sup>	Totale: 32 m <sup>2</sup>	Euro 56,24	VARIAZIONE del 26/03/2019 Pratica n. BA0064572 in atti dal 26/03/2019 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 18042.1/2019)	
Indirizzo		STRADA COMUNALE SAN COSMA DELLE VIGNE Piano T											
Utilità comuni		Sez. urbana: Foglio: 47 Particella: 34 Sub.: 1;											
Notifica		Partita		Mod.58									4489
Annotazioni		di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 2, comma 6, dm 26/07/2012, con richiesta prot. n. ba0056638 del 15/03/2019											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G787 - Foglio 47 - Particella 34

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		47	34	9			C/6	2	33 m <sup>2</sup>	Totale: 32 m <sup>2</sup>	Euro 56,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		STRADA COMUNALE SAN COSMA DELLE VIGNE Piano T											
Notifica		Partita		Mod.58									4489

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	34	9			C/6	2	33 m <sup>2</sup>		Euro 56,24	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2015 Pratica n. BA0132545 in atti dal 09/04/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58983.1/2015)
Indirizzo STRADA COMUNALE SAN COSMA DELLE VIGNE Piano T												
Notifica Partita Mod.58 4489												

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	34	9			C/6	2	33 m <sup>2</sup>		Euro 56,24	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2014 Pratica n. BA0440009 in atti dal 04/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 210626.1/2014)
Indirizzo STRADA COMUNALE LAMACERASE Piano T												
Notifica Partita Mod.58 4489												

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	34	9			C/6	2	33 m <sup>2</sup>		Euro 56,24 L. 108.900	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/1997 in atti dal 18/12/1998 DIVISIONE (n. 7599.7/1997)
Indirizzo STRADA COMUNALE LAMACERASE Piano T												
Notifica Partita 1010222 Mod.58 4489												

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	34	9			C/6	2	33 m <sup>2</sup>		L. 108.900	CLASSAMENTO del 03/11/1995 in atti dal 02/05/1996 (n. 10586.9/1995)
Indirizzo LOCALITA' LAMA CERASA Piano T												
Notifica Partita 4489 Mod.58 4489												

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	34	9								VARIAZIONE del 03/11/1995 in atti dal 04/11/1995 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ED AMPLIAMENTO. FRZ.P.LLA EDILIZIA (n. 10586.1/1995)
Indirizzo LOCALITA' LAMA CERASA Piano T												
Notifica Partita 4489 Mod.58 4489												
Annotazioni di studio: da verificare												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/01/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA Atto del 31/01/1997 Pubbico ufficiale NOT.AMENDOLARE Sede SANTERAMO IN COLLE (BA) Repertorio n. 9841 - UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Registrazione n. 861 registrato in data 18/02/1997 - DIVISIONE Voltura n. 7599.7/1997 in atti dal 18/12/1998			

Situazione degli intestati dal 03/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/5 fino al 31/01/1997
2			(1) Proprieta' 1/5 fino al 31/01/1997
3			(1) Proprieta' 1/5 fino al 31/01/1997
4			(1) Proprieta' 1/5 fino al 31/01/1997
5			(1) Proprieta' 1/5 fino al 31/01/1997

**DATI DERIVANTI DA** VARIAZIONE del 03/11/1995 in atti dal 04/11/1995 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ED AMPLIAMENTO. FRZ P.LLA EDILIZIA (n. 10586.1/1995)

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/01/1993**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	34									AMPLIAMENTO del 07/01/1993 in atti dal 18/02/1993 (n. 31.1/1993)
<b>Indirizzo</b> LOCALITA' LAMA CERASA Piano T - 1												
<b>Notifica</b> Partita 4489 Mod.58 4489												
<b>Annotazioni</b> di studio: da verificare												

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	34									Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Indirizzo</b> LOCALITA' LAMA CERASA Piano T - 1												
<b>Notifica</b> Partita 4489 Mod.58 4489												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/5 fino al 03/11/1995
2			(1) Proprieta' 1/5 fino al 03/11/1995
3			(1) Proprieta' 1/5 fino al 03/11/1995
4			(1) Proprieta' 1/5 fino al 03/11/1995
5			(1) Proprieta' 1/5 fino al 03/11/1995
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 30/06/1987			

## Bene n.2 – Abitazione, Fg. 47 p.lla 34 sub. 23

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di POLIGNANO A MARE (Codice:G787) Provincia di BARI
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 47 Particella: 34 Sub.: 23

**INTESTATO**

1	(1) Proprieta'
---	----------------

**Unità immobiliare dal 26/03/2019**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	34	23			A/4	5	4 vani	Totale: 157 m <sup>2</sup> Totale: esuse aree scoperte <sup>30%</sup> : 139 m <sup>2</sup>	Euro 237,57	VARIAZIONE del 26/03/2019 Pratica n. BA0064574 in atti dal 26/03/2019 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 18044.1/2019)
<b>Indirizzo</b> STRADA COMUNALE SAN COSMA DELLE VIGNE Piano 1												
<b>Utilità comuni</b> Sez. urbana: Foglio: 47 Particella: 34 Sub.: 1;												
<b>Notifica</b> Partita Mod.58 6333												
<b>Annotazioni</b> di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' ex art. 2, comma 6, dm 26/07/2012, con richiesta prot.n. ba0056638 del 15/03/2019												

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune G787 - Foglio 47 - Particella 34

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	34	23			A/4	5	4 vani	Totale: 157 m <sup>2</sup> Totale: esuse aree scoperte <sup>30%</sup> : 139 m <sup>2</sup>	Euro 237,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	STRADA COMUNALE SAN COSMA DELLE VIGNE Piano 1				
Notifica		Partita		Mod.58	6333

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	34	23			A/4	5	4 vani		Euro 237,57	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2015 Pratica n. BA0132559 in atti dal 09/04/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58995.1/2015)

Indirizzo	STRADA COMUNALE SAN COSMA DELLE VIGNE Piano 1				
Notifica		Partita		Mod.58	6333

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	34	23			A/4	5	4 vani		Euro 237,57	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2014 Pratica n. BA0440021 in atti dal 04/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 210638.1/2014)

Indirizzo	STRADA COMUNALE LAMACERASE Piano 1				
Notifica		Partita		Mod.58	6333

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	34	23			A/4	5	4 vani		Euro 237,57 L. 460.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/1997 in atti dal 18/12/1998 DIVISIONE (n. 7599.7/1997)

Indirizzo	STRADA COMUNALE LAMACERASE Piano 1				
Notifica		Partita	1010222	Mod.58	6333

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	34	23			A/4	5	4 vani		L. 460.000	COSTITUZIONE del 03/11/1995 in atti dal 01/04/1996 (n. 4228.1/1995)

Indirizzo	CONTRADA LAMA CERASA Piano 1				
Notifica	Notifica n. 1005/1996	Partita	6333	Mod.58	6333

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/01/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		Atto del 31/01/1997 Pubblico ufficiale NOT.AMENDOLARE Sede SANTERAMO IN COLLE (BA) Repertorio n. 9841 - UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Registrazione n. 861 registrato in data 18/02/1997 - DIVISIONE Voltura n. 7599.7/1997 in atti dal 18/12/1998	

Situazione degli intestati dal 03/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/5 fino al 31/01/1997
2			(1) Proprieta' 1/5 fino al 31/01/1997
3			(1) Proprieta' 1/5 fino al 31/01/1997
4			(1) Proprieta' 1/5 fino al 31/01/1997
5			(1) Proprieta' 1/5 fino al 31/01/1997
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 03/11/1995 in atti dal 01/04/1996 (n. 4228.1/1995)	

## TITOLARITA' DEL BENE

Entrambi i beni appartengono a:

- \*\*\*omissis\*\*\*  
**(Proprietà 1/1)**

il **LOTTO** viene posto in vendita per il seguente diritto:

- \*\*\*omissis\*\*\*  
**(Proprietà 1/1)**

**PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
DAL 31/01/1997 AD OGGI	***omissis***  (Proprietà 1/1)	Rogante	Data	Repertorio N°	Racc. N.
		Notaio Amendolare Francesco	31/01/1997	9841	2493
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	
		Gioia del Colle	18/02/1997	861	

Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 47 p.lla 34 sub. 9-23

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**TRASCRIZIONI**

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE\*

Data: 27/02/1997

Registro Generale 6885 Registro Particolare 5400

Rogante: NOTAIO AMENDOLARE FRANCESCO

Repertorio 9841 del 31/01/1997

A favore di: \*\*\*omissis\*\*\*

\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.lla 34 sub. 9-23

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI\*

Data: 22/02/2023

Registro Generale 8478 Registro Particolare 6381

Rogante: UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 770/2023 del 01/02/2023

A favore di: \*\*\*omissis\*\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.lla 34 sub. 9-23

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI\*

Data: 20/07/2023

Registro Generale 35871 Registro Particolare 27187

Rogante: UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 5547 del 23/06/2023

A favore di: \*\*\*omissis\*\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.lla 34 sub. 9-23

### **ISCRIZIONI**

IPOTECA LEGALE\*

Data: 22/05/2009

Registro Generale 21672 Registro Particolare 3863

Rogante: EQUITALIA ETR S.P.A.

Repertorio 1596/14 del 20/05/2009

A favore di: \*\*\*omissis\*\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.lla 34 sub. 9

IPOTECA VOLONTARIA-CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO\*

Data: 02/12/2013

Registro Generale 40273 Registro Particolare 5435

Rogante: NOTAIO AMORUSO DOMENICO

Repertorio 7858/5717 del 28/11/2013

A favore di: \*\*\*omissis\*\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.lla 34 sub. 9-23

### **SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE**

Come già rappresentato al paragrafo "Descrizione del bene" l'intero terreno agricolo che circonda la Masseria ha un duplice accesso, uno dalla strada comunale San Cosimo delle Vigne a Nord e il secondo dalla strada comunale San Michele a Sud; entrambi gli accessi alla viabilità interna del comprensorio dalle strade comunali avvengono per mezzo di un cancello in ferro. La viabilità interna aziendale è caratterizzata da una strada principale che corre da nord a sud (beni identificati al Catasto Terreni con Fg. 47 p.lla 156-165-167-170-161-183) da cui si diramano trasversalmente le vie secondarie, come rappresentato in Fig. 1; tale strada principale deve permettere di raggiungere le particelle dei terreni all'interno del comprensorio recintato e allo stesso modo di raggiungere la corte interna della Masseria (bene identificato al Catasto Terreni con fg. 47 p.lla 34); quindi consentire l'accesso ai beni oggetto della presente relazione. In buona sostanza ai lotti di vendita

costituiti dovranno essere salvaguardati per ciascuno i diritti di accesso per mezzo della strada principale che corre da nord a sud (beni identificati al Catasto Terreni con Fg. 47 p.lla 156-165-167-170-161-183).

### **FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

Formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura:

#### **TRASCRIZIONI**

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI\*

Data: 22/02/2023

Registro Generale 8478 Registro Particolare 6381

Rogante: UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 770/2023 del 01/02/2023

A favore di: \*\*\*omissis\*\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.la 34 sub. 9-23

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI\*

Data: 20/07/2023

Registro Generale 35871 Registro Particolare 27187

Rogante: UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 5547 del 23/06/2023

A favore di: \*\*\*omissis\*\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.la 34 sub. 9-23

#### **ISCRIZIONI**

IPOTECA LEGALE\*

Data: 22/05/2009

Registro Generale 21672 Registro Particolare 3863

Rogante: EQUITALIA ETR S.P.A.

Repertorio 1596/14 del 20/05/2009

A favore di: \*\*\*omissis\*\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.la 34 sub. 9

IPOTECA VOLONTARIA-CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO\*

Data: 02/12/2013

Registro Generale 40273 Registro Particolare 5435

Rogante: NOTAIO AMORUSO DOMENICO

Repertorio 7858/5717 del 28/11/2013

A favore di: \*\*\*omissis\*\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.lla 34 sub. 9-23

## **ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

---

Non esistono censi, livelli o usi civici.

## **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

---

Il beni in oggetto risultano occupati dalla proprietà.

## **PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'**

---

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

## **DIVISIBILITA' DEL BENE**

---

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **VALUTAZIONE DEL BENE**

---

Segue la valutazione del **Lotto 17** costituito dai Beni:

- **Bene n°1** – Autorimessa/Tettoia, sito in Polignano a mare (BA) – Strada Comunale San Cosma delle Vigne Piano T, identificato in Catasto al fg. 47, p.lla 34, sub. 9;
- **Bene n°2** – Abitazione, sito in Polignano a mare (BA) – Strada Comunale San Cosma delle Vigne Piano 1, identificato in Catasto al fg. 47, p.lla 34, sub. 23;  
Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo.

Il Metodo di stima sintetico comparativo si basa sul confronto dei prezzi di vendita di beni simili, comparabili per ubicazione, posizione e caratteristiche. Per l'individuazione del valore unitario di stima si è tenuto conto della destinazione d'uso degli ambienti unitamente alla constatazione dello stato dei luoghi e della conformità urbanistica e catastale; lo studio dei valori BQI, dal borsino immobiliare non sono state sufficienti ai fini della stima considerata la tipicità dei manufatti che potrebbero costituire interesse anche da aziende specializzate nel settore agricolo e dell'agriturismo. Pertanto, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare un valore pari a:

<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie/Autorimessa</u></b>	<b>200,00 €/mq</b>
<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie/Abitazione</u></b>	<b>850,00 €/mq</b>

Il valore unitario individuato tiene conto inoltre dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta.

<b>TABELLA DELLE CONSISTENZE</b>				
<b>Bene id</b>	<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. coperta/scoperta</b>	<b>Sup. Lorda</b>
<b>1. fg. 47 p.IIa 34 sub.9</b>	<b>T</b>	Autorimessa	Tettoia	31,10 mq

Si precisa che per omogeneizzare le superfici aventi diverso uso e diverso valore si è moltiplicato le superfici lorde per dei coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare. Per il calcolo delle superfici interne ed esterne si è ritenuto opportuno applicare il DPR 138/1998, in particolare per le superfici interne il decreto è stato applicato in riferimento ai muri di tompagno.

<b>TABELLA DELLE CONSISTENZE</b>						
<b>Bene id</b>	<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. coperta/scoperta</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff. Pond.</b>	<b>Sup. Ponderata</b>
<b>2. fg. 47 p.IIa 34 sub.23</b>	<b>1</b>	Abitazione	Coperta	110,00 mq	1,00	110,00 mq

	Scoperta/terrazzo	122,10	0,20	24,42 mq
			Tot. sup. convenzionale	134,42 mq

Moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo valore unitario a metro quadro si ottiene:

- Bene n.1 Autorimessa/Tettoia: 31,10 mq x 200,00 €/mq = 6.220,00 €
- Bene n.2 Abitazione: 134,42 mq x 850,00 €/mq = 114.257,00 €

Il valore complessivo del lotto di vendita è pari a:

6.220,00 € + 114.257,00 € = 120.477,00 €, arrotondato a 120.000,00 €

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 120.000,00**

#### TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO 17

Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA
Autorimessa	fg. 47 p.lla 34 sub. 9	1/1	€ 6.220,00
Abitazione	fg. 47 p.lla 34 sub. 23	1/1	€ 114.257,00
Valore complessivo del lotto			€ 120.477,00
<b>Prezzo a base d'asta</b>			<b>€ 120.000,00</b>

## RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

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.I.

Triggiano (BA)

(data della firma digitale)

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

Arch. Guerra Rocco

### Indice allegati

1. Visure catastali
2. Planimetrie catastali
3. Ispezioni Ipotecarie
4. Documentazione fotografica
5. Elaborato grafico
6. Atti di provenienza
7. Documentazione amministrativa
8. Ricerca comparativi