

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.

OMISSIS

OMISSIS in qualità di mandataria

OMISSIS
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

OMISSIS

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custode giudiziario

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVV. GIUSEPPE PIACENTE

Giudice dell'Esecuzione

ANTONIO RUFFINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.....	8
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	8
CRONISTORIA CATASTALE.....	9
TITOLARITA' DEL BENE.....	12
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	12
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	13
SUSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE.....	15
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	15
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	15
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	17
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'.....	17
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	17
VALUTAZIONE DEL BENE.....	17
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	18
Indice allegati.....	19

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 18" composto dai beni di seguito descritti:

- **Bene n°1** – Deposito, sito in Polignano a Mare (BA) – Strada Comunale San Cosma delle Vigne Piano T, identificato in Catasto al fg. 47, p.lla 34, sub. 10;
- **Bene n°2** – Deposito, sito in Polignano a mare (BA) – Strada Comunale San Cosma delle Vigne Piano T, identificato in Catasto al fg. 47, p.lla 34, sub. 14;

CONFINI

Il bene n.1 confina ad Est con viabilità interna, sui restanti lati con beni di altrui proprietà.

Il bene n.2 confina a Nord, Ovest, Sud con beni di altrui proprietà, ad Est con cortile interno.

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.Illa 153-156-165-167-170-161-183) 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 – Deposito, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 10

Trattasi di deposito posto al piano terra, posta come terzo locale alla destra di chi percorre la viabilità interna aziendale in senso da Nord a Sud, dalla quale ha accesso diretto.

Bene n.2 – Deposito, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 14

Trattasi di locale ad uso Deposito posto al piano terra, suddiviso in due ambienti e con annessi n.2 piccoli vani di cui il più piccolo adibito a bagno. Il bene è ubicato come secondo locale alla sinistra di chi perviene da Sud al cortile interno, dal quale ha tre accessi. Il vano principale di ingresso presenta una porzione soppalcata per una superficie complessiva di circa 16 mq.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene n.1 - Deposito

Esposizione: Est, Sud

Altezza interna: 5,00 m

Struttura: in muratura

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

Pareti interne: intonaco e tinteggiatura

Pavimentazione: cemento

Infissi esterni: portoni in ferro, finestre in ferro

Impianto elettrico: presente

Benen n.2 - Deposito

Esposizione: Est, Ovest

Altezza interna: min 2,40 (bagno), max 4,00m (vano principale)

Struttura: in muratura

Solaio: solaio latero-cemento

Pareti interne: intonaco e tinteggiatura

Pavimentazione: mattonelle in cemento, mattonelle in ceramica

Infissi esterni: porte finestre in alluminio, infissi in legno

Impianto elettrico: presente

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 oggetto di stima, 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 difformi 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 – Deposito, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 10

Lo stato dei luoghi si presenta NON conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati e dalle ultime planimetrie approvate dagli uffici tecnici del Comune (C.E 116/91). La difformità riguarda la presenza di un ulteriore finestra in corrispondenza del muro perimetrale posto a Sud. Si precisa inoltre che per tale immobile è prevista destinazione d'uso di tipo "Deposito attrezzi agricoli" come da planimetria approvata con C.E. n.116/1991. Tale irregolarità è sanabile a mezzo di istanza di CILA in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. L'onorario professionale per la presentazione della pratica urbanistica è di € 1.500,00 oltre iva e oneri di legge, compreso le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione amministrativa).

Bene n.2 – Deposito, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 14

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

- diversa distribuzione interna degli spazi, quindi la presenza di un tramezzo che divide il bene in due vani;
- presenza di un piccolo vano accessorio ad uso "bagno";
- presenza allo stato di fatto di un soppalco nel vano di ingresso.

Ai fini della legittimità dell'immobile, sarà necessario eliminare il soppalco e ripristinare il vano all'ingresso. In riferimento alla diversa distribuzione interna per la presenza di tramezzature, tale irregolarità è sanabile a mezzo di istanza di CILA in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. L'onorario professionale per la presentazione della pratica urbanistica è di € 1.500,00 oltre iva e oneri di legge, compreso le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione amministrativa).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
47	34	10	C/6	1	309 mq	331 mq	446,84 €	T
47	34	14	C/2	2	107 mq	128 mq	303,93	T

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 – Deposito, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 10

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. Le irregolarità riscontrate riguardano la presenza allo stato di fatto di un ulteriore finestra in corrispondenza del muro perimetrale posto a Sud; la presenza di una porta di ingresso al bene in corrispondenza del muro perimetrale posto ad Ovest. Si precisa inoltre che per tale immobile è prevista destinazione d'uso di tipo "Deposito attrezzi agricoli" come da planimetria approvata con C.E. n.116/1991, risulta pertanto NON conforme la descrizione della Categoria catastale in visura (C/6 Autorimessa). Per poter regolarizzare le difformità suddette sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate per aggiornamento planimetria catastale, che seguirà la pratica urbanistica come rappresentato al paragrafo precedente, e aggiornamento della Categoria catastale. L'onorario professionale per la presentazione della pratica catastale è di 250 € oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (tributi catastali).

Bene n.2 – Deposito, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 14

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. Le irregolarità riscontrate sono analoghe a quelle rappresentate al paragrafo "Regolarità urbanistica". Per poter

regolarizzare tale difformità sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate per aggiornamento planimetria catastale, che seguirà la pratica urbanistica come rappresentato al paragrafo precedente. L'onorario professionale per la presentazione della pratica catastale è di 250 € oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (tributi catastali).

CRONISTORIA CATASTALE

Bene n.1 – Deposito, Fg. 47 p.IIIa 34 sub. 10

Dati della richiesta	Comune di POLIGNANO A MARE (Codice:G787)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 47 Particella: 34 Sub.: 10

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 2/3
2	(1) Proprieta' 1/3

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	10			C/6	1	309 m ²	Totale: 331 m ²	Euro 446,84	VARIAZIONE del 26/03/2019 Pratica n. BA0064570 in atti dal 26/03/2019 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 1.8040.1/2019)
Indirizzo STRADA COMUNALE SAN COSMA DELLE VIGNE Piano T												
Notifica												
Annotazioni di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' ex art. 2, comma 6, dm 26/07/2012, con richiesta prot. n. ba0056636 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	10			C/6	1	309 m ²	Totale: 331 m ²	Euro 446,84	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	10			C/6	1	309 m ²		Euro 446,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2015 Pratica n. BA0132546 in atti dal 09/04/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58984.1/2015)
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	10			C/6	1	309 m ²		Euro 446,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2014 Pratica n. BA0440010 in atti dal 04/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 210627.1/2014)
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	10			C/6	1	309 m ²		Euro 446,84 L. 865.200	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/1997 in atti dal 18/12/1998 DIVISIONE (n. 7599.6/1997)
Indirizzo STRADA COMUNALE LAMACERASE Piano T												
Notifica												
Partita 1010221 Mod.58 4489												

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		47	34	10			C/6	I	309 m ²		L. 865.200	CLASSAMENTO del 03/11/1995 in atti dal 02/05/1996 (n. 10586.10/1995)	
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							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		47	34	10								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' 2/3
2			(1) Proprieta' 1/3
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. 7599.6/1997 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							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		47	34									AMPLIAMENTO del 07/01/1993 in atti dal 18/02/1993 (n. 31.1/1993)	
Indirizzo		LOCALITA' LAMA CERASA Piano T - I											
Notifica		Partita		4489		Mod.58		4489					
Annotazioni		di studio: da verificare											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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

Bene n.2 – Deposito, Fg. 47 p.lla 34 sub. 14

Dati della richiesta	Comune di POLIGNANO A MARE (Codice:G787)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 47 Particella: 34 Sub.: 14

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	14			C/2	2	107 m ²	Totale: 128 m ²	Euro 303,93	VARIAZIONE del 26/03/2019 Pratica n. BA0064573 in atti dal 26/03/2019 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 18043.1/2019)
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 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	14			C/2	2	107 m ²	Totale: 128 m ²	Euro 303,93	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	14			C/2	2	107 m ²		Euro 303,93	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2015 Pratica n. BA0132551 in atti dal 09/04/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58988.1/2015)
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	14			C/2	2	107 m ²		Euro 303,93	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2014 Pratica n. BA0440014 in atti dal 04/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 210631.1/2014)
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	14			C/2	2	107 m ²		Euro 303,93 L. 588.500	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	14			C/2	2	107 m ²		L. 588.500	CLASSAMENTO del 03/11/1995 in atti dal 02/05/1996 (n. 10586.14/1995)
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	14								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 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	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)
Indirizzo		LOCALITA' LAMA CERASA Piano T - I										
Notifica				Partita		4489		Mod.58		4489		
Annotazioni		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
Indirizzo		LOCALITA' LAMA CERASA Piano T - I										
Notifica				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
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

TITOLARITA' DEL BENE

Il bene n.1 appartiene a:

- ***omissis***

(Proprietà 1/3)

- ***omissis***

(Proprietà 2/3)

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

- ***omissis***

(Proprietà 1/3)

- ***omissis***

(Proprietà 2/3)

Il bene n.2 appartiene a:

- ***omissis***

(Proprietà 1/1)

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

- ***omissis***

(Proprietà 1/1)

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Bene n.1 – Deposito, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 10

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 31/01/1997 AD OGGI	***omissis*** (Proprietà 1/3)	Atto di compravendita			
	omissis (Proprietà 2/3)	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.IIa 34 sub. 10

Bene n.2 – Deposito, Fg. 47 p.IIa 34 sub. 14

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 31/01/1997 AD OGGI	***omissis*** (Proprietà 1/3)	Atto di compravendita			
		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.IIa 34 sub. 14

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

TRASCRIPTIONIASTE GIUDIZIARIE®
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.la 34 sub. 14 - 10**ASTE GIUDIZIARIE®
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*****omissis***

*** L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.la 34 sub. 14 - 10**ASTE GIUDIZIARIE®
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*****omissis***

*** L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.la 34 sub. 14 - 10****ISCRIZIONI**

IPOTECA LEGALE*

Data: 22/05/2009

Registro Generale 21672 Registro Particolare 3863

Rogante: ***omissis***

Repertorio 1596/14 del 20/05/2009

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

* L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.lla 34 sub. 10

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*****omissis***

* L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.lla 34 sub. 14 - 10

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 153-156-165-167-170-161-183) 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 153-156-165-167-170-161-183).

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*****omissis***

*** L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.lla 34 sub. 14 - 10**

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*****omissis***

*** L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.lla 34 sub. 14 - 10**

ISCRIZIONI

IPOTECA LEGALE*

Data: 22/05/2009

Registro Generale 21672 Registro Particolare 3863

Rogante: ***omissis***

Repertorio 1596/14 del 20/05/2009

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

*** L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.lla 34 sub. 10**

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*****omissis***

*** L'atto riguarda i subalterni: fg. 47 p.lla 34 sub. 14 - 10**

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni in oggetto risultano occupati dai proprietari.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

DIVISIBILITA' DEL BENE

I beni non sono comodamente divisibile in natura.

VALUTAZIONE DEL BENE

Segue la valutazione del **Lotto 18** costituito dai Beni:

- **Bene n°1** – Deposito, sito in Polignano a mare (BA) – Strada Comunale San Cosma delle Vigne Piano T, identificato in Catasto al fg. 47, p.lla 34, sub. 10;
- **Bene n°2** – Deposito, sito in Polignano a mare (BA) – Strada Comunale San Cosma delle Vigne Piano T, identificato in Catasto al fg. 47, p.lla 34, sub. 14;

Gli immobili vengono entrambi posti in vendita per il diritto complessivo 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:

VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie/Deposito sub.10	380,00 €/mq
VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie/Deposito sub.14	450,00 €/mq

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.

TABELLA DELLE CONSISTENZE				
Bene	Piano	Destinazione	Sup. coperta/scoperta	Sup. Lorda
1. fg. 47 p.IIa 34 sub.10	T	Deposito*	coperta	330,00 mq
2. fg. 47 p.IIa 34 sub.14	T	Deposito	coperta	125,00 mq
*destinazione d'uso conforme all'ultima planimetria approvata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Polignano a Mare				

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

bene n.1) 330,00 mq x 380,00 €/mq = 125.400,00 €

bene n.2) 125,00 mq x 450,00 €/mq = 56.250,00 €

Quindi il valore complessivo del lotto è pari a: 125.400,00 € + 56.250,00 € = 181.650,00 € arrotondato a 182.000,00 €

- **Prezzo a base d'asta: € 182.000,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO 18			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA
Deposito	fg. 47 p.IIa 34 sub. 10	1/1	125.400,00 €
Deposito	fg. 47 p.IIa 34 sub. 14	1/1	56.250,00 €
Valore complessivo del lotto			181.650,00 €
Prezzo a base d'asta			182.000,00 €

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