
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Consiglio Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	6
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	6
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	6
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	7
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	7
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	7
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	7
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	7
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	7
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	7
Confini	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	8
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	8
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	8
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	8
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	9
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	9
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	10
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	10



Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	10
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	11
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	11
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	12
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	13
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	13
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	13
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	13
Patti	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	13
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	13
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	13
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	13
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	14
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T - S1.....	14
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	14
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	14
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	14
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	14
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	14
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	14



Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	15
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	15
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	15
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	16
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	16
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	16
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	16
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	17
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	18
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	20
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	20
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	20
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	21
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	21
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	21
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	21
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	22
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1.....	23
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	23



Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	24
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T.....	24
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T - S1.....	24
Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	24
Stima / Formazione lotti.....	24



INCARICO

In data 28/11/2023, il sottoscritto Arch. Consiglio Antonella, con studio in Via Lamaveta, 78 - 76011 - Bisceglie (BT), email maco68@libero.it, PEC antonella.consiglio@archiworldpec.it, cell +39 3383514639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T - S1
- **Bene N° 4** - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Il bene sito in agro di Terlizzi è costituito da un terreno adibito a viale di accesso per i beni n. 2 e n. 3. Ad esso si accede direttamente da strada comunale Passatella n. 23, tramite un cancello in ferro.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Il bene è costituito da una villetta indipendente, oggi suddivisa in due distinte unità abitative, sita in agro di Terlizzi. Ad esso si accede da strada secondaria comunale, tramite un viale di accesso privato di proprietà esclusiva identificato nel lotto come Bene n. 1. Esternamente è presente una veranda coperta. La villetta insiste su un fondo rustico di esclusiva proprietà identificato nel lotto come Bene n. 3.

Le due unità abitative (indicate nelle planimetrie stato attuale allegate con le lettere A e B) sono adibite a civile abitazione. L'unità abitativa "A" è costituita da un'ampia zona giorno (soggiorno-cucina e annesso vano bagno) e da una zona notte distribuita da un disimpegno (due vani letto, di cui uno con cabina armadio, ed un vano bagno).

L'unità abitativa "B" è costituita da una zona soggiorno-cucina e da una zona notte, distribuita da un disimpegno, composta da due vani letto, un vano bagno ed un vano ripostiglio.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

Il bene sito in agro di Terlizzi è costituito da un intero piano interrato, facente parte dello stesso fabbricato identificato nel lotto come Bene 2, e dal terreno circostante. Ad esso si accede da strada secondaria comunale, tramite viale di accesso privato di proprietà esclusiva, identificato nel lotto come Bene n. 1, e rampa carrabile in parte coperta dotata di cancello in ferro. Il piano interrato, catastalmente classificato come fabbricato rurale



con fini strumentali per l'agricoltura, attualmente è adibito a deposito. Tipologicamente si presenta come un ambiente indiviso. Il terreno circostante presenta zone pavimentate, zone asfaltate, zone piantumate con ulivi, alberi di agrumi e piante ornamentali. Si sottolinea la presenza di alcune piccole costruzioni quali un deposito attrezzi e un ricovero per animali.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Il bene sito in agro di Terlizzi è costituito da un terreno di natura calcarea sul quale sono state realizzate serre per la produzione floricola - orticola.

Ad esso si accede sia direttamente da strada comunale Centovigne che da via Passatella, tramite il viale di accesso identificato come Bene n. 1.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T - S1
- **Bene N° 4** - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis **** ha contratto matrimonio con il sig. **** Omissis **** in data 21 maggio 2005 in regime di separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Trani n. 2587/07 in data 01/04/2008 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Con sentenza del Tribunale di Trani n. 1069/11, in data 07/02/2014 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Attualmente la sig.ra **** Omissis **** convive con il sig. **** Omissis ****

(Vedi Estratto di Matrimonio e Stato di famiglia allegati)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Il Bene n. 1 confina a Nord con p.lla 44 di proprietà **** Omissis ****, ad Est con Via Passatella, a Sud con p.lla 264 di proprietà **** Omissis ****; ad Ovest p.lla 531 di proprietà della stessa sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Le due unità abitative (FLG 27, p.lla 531, sub 1 e sub 2) sono incluse nella p.lla 531 sub 3 di proprietà della stessa sig.ra **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

Il Bene n. 3 confina a Nord con p.lla 44 di proprietà **** Omissis ****, ad Est con p.lla 54 di proprietà della stessa sig.ra **** Omissis ****, con p.lla 264 e p.lla 265 di proprietà **** Omissis ****; a Sud con p.lla 498 di proprietà **** Omissis **** e p.lla 637 di proprietà **** Omissis ****; ad Ovest p.lla 530 di proprietà della stessa sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Il Bene n. 4 confina a Nord con p.lla 567 di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** e con p.lla 44 di proprietà **** Omissis ****; ad Est con p.lla 531 di proprietà della stessa sig.ra **** Omissis ****; a Sud con p.lla 637 di proprietà **** Omissis ****; ad Ovest con strada comunale "Centovigne".

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Viale asfaltato e terreno	1265,00 mq	1265,00 mq	1	1265,00 mq	0,00 m	Terra



Totale superficie convenzionale:	1265,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1265,00 mq	

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino - Unità "A"	114,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	3,00 m	Terra
Villino - Unità "B"	80,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,00 m	Terra
Veranda	83,00 mq	83,00 mq	0,45	37,35 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				231,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				231,35 mq		

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	255,00 mq	255,00 mq	1	255,00 mq	3,00 m	S1
Rampa carrabile	47,00 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	0,00 m	S1
Terreno agricolo	1422,00 mq	1422,00 mq	0,02	28,44 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				292,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				292,84 mq		

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6374,00 mq	6374,00 mq	1	6374,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				6374,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6374,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1982 al 05/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 54 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1265
Dal 05/11/2002 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 54 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1265 Reddito dominicale € 6,53 Reddito agrario € 4,90
Dal 09/07/2003 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 54 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1265 Reddito dominicale € 6,53 Reddito agrario € 4,90

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale. (Vedi visure catastali storiche in Allegati)

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/2008 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 531, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 44 mq Rendita € 99,99 Piano T
Dal 16/12/2008 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 531, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06 Piano T

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale. (Vedi visure catastali storiche in Allegati)

Si specifica che gli immobili riportati al Foglio 27 particella 531 sub 1 e sub 2 derivano dai terreni riportati al NCT al foglio 27 particella 42 (uliveto) e particella 43 (fabbricato rurale).

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/2008 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 531, Sub. 3 Categoria D10 Piano T - S1

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale. (Vedi visure catastali storiche in Allegati)

Si specifica che il bene riportato al Foglio 27 particella 531 sub 3 deriva dai terreni riportati al NCT al foglio 27 particella 42 (uliveto) e particella 43 (fabbricato rurale).



BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2007 al 27/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 42 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 8019 Reddito dominicale € 310,61 Reddito agrario € 136,67
Dal 27/07/2007 al 27/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 530 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 6320 Reddito dominicale € 244,80 Reddito agrario € 107,71
Dal 27/08/2007 al 14/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 530 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 6374 Reddito dominicale € 246,89 Reddito agrario € 108,63
Dal 14/12/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 530, Porz. AA-AB Qualità Serra - Uliveto Cl.U - 2 Superficie (ha are ca) Serra 6271- Uliveto 0103 Reddito dominicale € 243,43 Reddito agrario € 107,28

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale. (Vedi visure catastali storiche in Allegati)

Si specifica che il bene riportato al Foglio 27 particella 530 deriva dai terreni riportati al NCT al foglio 27 particella 42 (uliveto) e particella 43 (fabbricato rurale).

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	54				Oliveto	2	1265 mq	6,53 €	4,9 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto la qualità di coltura indicata in catasto (oliveto) non trova riscontro nello stato di fatto. Nello specifico il bene in oggetto è stato destinato a viale di accesso asfaltato con adiacente porzione di terreno adibito a giardino.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	531	1		A3	4	5,5 vani	104 mq	355,06 €	Terra	
	27	531	2		C2	6	44 mq	50 mq	99,99 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste alcuna corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti in quanto le stesse sono state completamente modificate, sia formalmente che funzionalmente, per poter ricavare due unità immobiliari indipendenti adibite a civile abitazione indicate come unità "A" e unità "B" nella planimetria stato attuale allegata.

Nello specifico:

- il sub 1 presenta un primo ampliamento sul lato Nord del fabbricato, in quanto tutta la terrazza coperta è stata interamente inglobata nell'unità abitativa "A" e costituisce la zona cucina nella planimetria stato attuale, un secondo ampliamento sul lato Est della terrazza coperta, consistente nella realizzazione di una cabina armadio; inoltre una parte dello stesso sub 1 (indicata nella planimetria catastale come cucina e ripostiglio) è stata annessa al sub 2.
- il sub 2, al quale catastalmente è attribuita la categoria C/2, allo stato attuale è adibito a civile abitazione con realizzazione di tramezzature interne. Si evidenzia, inoltre, che l'unità "B" è costituita, oltre che dal sub 2, da parte del sub 1 e da un ampliamento che comprende parte della veranda coperta a sud-est.

Le difformità non sono regolarizzabili catastalmente poiché non è possibile effettuare la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	531	3		D10				2286 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti. Nello specifico il piano interrato non presenta le tramezzature interne previste nel progetto, inoltre non è stata realizzata l'intercapedine perimetrale.

Le difformità sono regolarizzabili con rettifica della planimetria catastale.

Oneri regolarizzazione: € 500 (rettifica planimetria catastale e onorario tecnico).

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Catasto terreni (CT)											
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	530		AA - AB		Serra - Uliveto	U - 2	Serra 6271- Uliveto0103 mq	243,43 €	107,28 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Risulta in essere un contratto di locazione (Vedi stato di occupazione immobile).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Il bene si riscontra in buono stato di conservazione.



BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

L'immobile si riscontra in buono stato conservativo, lo stato interno ed esterno risulta abbastanza allineato con la vetustà del fabbricato stesso.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

Il piano interrato si riscontra in sufficiente stato conservativo, in quanto non sono state completate le opere di finitura (intonaci e tinteggiatura); il terreno circostante si riscontra in buono stato di conservazione.

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Il bene si riscontra in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Il bene non ha parti comuni con altre unità immobiliari. Tuttavia si ribadisce che è strettamente connesso con gli altri beni del Lotto di cui fa parte.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

L'immobile pignorato, una villetta indipendente, non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari. Tuttavia si ribadisce che il bene è strettamente connesso con gli altri beni del Lotto di cui fa parte.

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari. Tuttavia si ribadisce che il bene è strettamente connesso con gli altri beni del Lotto di cui fa parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Il viale di accesso, interamente asfaltato, si snoda longitudinalmente. Da un lato una recinzione in pietra locale forma la barriera tra il viale stesso e la proprietà adiacente. Dall'altro lato un cordolo in pietra separa la zona asfaltata dalla porzione adibita a giardino. Le colture in atto sono di tipo arboree: uliveti, alberi da frutto, alberi ornamentali.

Al viale si accede tramite un cancello elettrico in ferro, lungo il viale sono presenti corpi illuminanti incassati nella muratura. Si denota la presenza della vasca Imhoff per lo smaltimento delle acque reflue.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

L'intero immobile è costituito da struttura in cemento armato, muratura esterna intonacata con basamento in pietra, il solaio è di tipo tradizionale con copertura piana, i porticati esterni hanno copertura a falda inclinata rivestita di tegole. La pavimentazione sia interna che esterna è in tavelle di gres porcellanato "effetto cotto"; i rivestimenti dei vani bagno e cucina sono in ceramica; gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera a doppio taglio termico con apertura a battente e a vasistas; il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno; gli infissi interni sono parte in legno e parte in legno e vetro. L'immobile è altresì dotato di impianto elettrico interamente sottotraccia completo di luci di emergenza, videocitofono e impianto di allarme con telecamere interne ed esterne; impianto idrico fognante con pozzo privato e vasca imhoff; condizionatori a parete; impianto di riscaldamento costituito da termocamino, radiatori in acciaio e termoarredi.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

Il piano interrato è costituito da struttura in cemento armato; muratura esterna rivestita in pietra; solaio di tipo tradizionale con pignatte e travetti; pavimentazione in cemento industriale. L'immobile è altresì dotato di impianto elettrico ed impianto idrico. L'accesso alla rampa, realizzata in cemento antidrucciolo, avviene tramite un cancello in ferro scorrevole con apertura manuale.

Il terreno circostante presenta zone pavimentate, zone asfaltate, zone piantumate con ulivi, alberi di agrumi e piante ornamentali. Alcune porzioni del terreno risultano delimitate da muretti in pietra e recinzioni metalliche su cordoli in cemento. Si sottolinea la presenza di alcune piccole costruzioni quali un deposito attrezzi e un ricovero per animali.

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Il bene è costituito da un terreno su cui insistono delle serre a tunnel per la produzione floricola- orticola. Tipologicamente le serre sono formate da due settori di cinque navate l'una, con otto sportelloni ad apertura scorrevole. La struttura è in ferro zincato a pilastri ed archi a traliccio, con copertura e pareti in teli di polietilene, tali da permettere il passaggio della luce. E' presente un sistema di irrigazione aereo e a pavimento; un sistema di riscaldamento alimentato a gasolio; un impianto elettrico; una cisterna in acciaio per accumulo acqua. I due cancelli di accesso (da strada comunale Centovigne e dalla stessa proprietà) sono in metallo scorrevoli ad apertura manuale. L'area circostante, delimitata da muratura e da recinzioni metalliche su cordoli in cemento, presenta zone pavimentate, zone asfaltate, zone piantumate con ulivi.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Il bene è occupato dal debitore sig.ra **** Omissis **** in qualità di proprietaria, dal sig. **** Omissis **** convivente, dai due figli minorenni della coppia, dai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, genitori della sig.ra **** Omissis **** senza alcun titolo. (Vedi Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia in allegati).

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

L'unità abitativa "A" è occupata dal debitore sig.ra **** Omissis **** in qualità di proprietaria, dal sig. **** Omissis **** convivente e da due figli minori della coppia.

L'unità abitativa "B" è occupata dai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, genitori della sig.ra **** Omissis **** senza alcun titolo. (Vedi Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia in allegati).

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

Il bene è occupato dal debitore sig.ra **** Omissis **** in qualità di proprietaria, dal sig. **** Omissis **** convivente, dai due figli minori della coppia, dai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, genitori della sig.ra **** Omissis **** senza alcun titolo. (Vedi Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia in allegati).

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/07/2012
- Scadenza contratto: 03/07/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 42,00

Si dà atto che il bene risulta locato alla sig.ra **** Omissis ****, nata a Molfetta il 06/10/1976, giusto contratto di Locazione registrato il 04/07/2012 al n. 16848, importo canone annuo: € 500,00 (vedi Contratto di locazione allegato).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/2002 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Berardi Roberto	05/11/2002	17699	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	15/11/2002	22763	16688
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Berardi Roberto	09/07/2003	19121	6830
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	16/07/2003	16071	11989
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari 2	28/07/2003	3510	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/2001 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio D'Alesio Salvatore	29/11/2001	48202	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	21/12/2001	22652	16758
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		notaio Berardi Roberto	09/07/2003	19121	6830
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	16/07/2003	16071	11989
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari 2	28/07/2003	3510	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/2001 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio D'Alesio Salvatore	29/11/2001	48202	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	21/12/2001	22652	16758
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Berardi Roberto	09/07/2003	19121	6830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	16/07/2003	16071	11989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari 2	28/07/2003	3510	1V



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/2001 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio D'Alesio Salvatore	29/11/2001	48202	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	21/12/2001	22652	16758
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003 al 18/05/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Berardi Roberto	09/07/2003	19121	6830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	16/07/2003	16071	11989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari 2	28/07/2003	3510	1V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 26/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 11/08/2006
Reg. gen. 20566 - Reg. part. 3638
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: notaio Berardi Roberto
Data: 02/08/2006
N° repertorio: 26094
N° raccolta: 10149
- **Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** derivante da Atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
Iscritto a Trani il 21/05/2018
Reg. gen. 11476 - Reg. part. 1404
Quota: 1/1
Importo: € 102.902,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.451,42
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 21/05/2018
N° repertorio: 5256
N° raccolta: 1418

Trascrizioni

- **Atto di asservimento e vincolo a parcheggio**
Trascritto a Trani il 29/04/2005
Reg. gen. 10069 - Reg. part. 7277
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 23/03/2023

Reg. gen. 6628 - Reg. part. 5374

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

I beni oggetto di stima sono ubicati in agro di Terlizzi alla contrada "Pezza Cento Vigne". In base al PRG del Comune di Terlizzi (BA), i beni ricadono in zona omogenea di tipo "E Agricola" e in ambito esteso "C" del PUTT/P approvato il 15/12/2000. Con riferimento al PPTR i beni risultano inseriti nell'ambito degli ulteriori contesti paesaggistici in aree delle "Componenti culturali e insediative - Paesaggi rurali" (Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica in allegati)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- Atto di asservimento e vincolo a parcheggio a rogito notaio Berardi Roberto rep. 23088 del 20/04/2005.
- Autorizzazione Paesaggistica n. 1/2005 (prot. n. 522), rilasciata in data 01/06/2005.
- Permesso di Costruire n. 2/2005, rilasciato il 26/08/2005 (progetto di miglioramento fondiario con realizzazione di serre, annesso rustico, abitazione rurale ed opere accessorie).
- DIA per Variante in corso d'opera prot. n. 28695 del 15/11/2006.
- Certificazione di conformità prot. n. 1067 del 15/01/2009 (conformità delle opere ultimate in data 29/08/2008)
- S.C.I.A. del 31/10/2011 prot. n. 31362 (sostituzione di parte della recinzione di confine)
- Certificato di Collaudo del 13/12/2011 prot. n. 35688 relativo alla S.C.I.A. del 31/10/2011.

(Vedi Pratiche Edilizie in Allegati)



BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta aver ottenuto Certificato di Agibilità.

- Atto di asservimento e vincolo a parcheggio a rogito notaio Berardi Roberto rep. 23088 del 20/04/2005.
- Autorizzazione Paesaggistica n. 1/2005 (prot. n. 522), rilasciata in data 01/06/2005.
- Permesso di Costruire n. 2/2005, rilasciato il 26/08/2005 (progetto di miglioramento fondiario con realizzazione di serre, annesso rustico, abitazione rurale ed opere accessorie).
- DIA per Variante in corso d'opera prot. n. 28695 del 15/11/2006.
- Certificazione di conformità prot. n. 1067 del 15/01/2009 (conformità delle opere ultimate in data 29/08/2008)
- DIA (diversa distribuzione spazi interni, variazione aperture esterne, adeguamento impianti tecnologici) prot. n. 5502 del 24/02/2009.
- Richiesta di Archiviazione del 27/08/2009 prot. n. 23810 riferita alla D.I.A. del 24/02/2009.
- S.C.I.A. del 31/10/2011 prot. n. 31362
- Certificato di Collaudo del 13/12/2011 prot. n. 35688 relativo alla S.C.I.A. del 31/10/2011. (Vedi Pratiche Edilizie in Allegati)

Non esiste alcuna corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato dal Comune di Terlizzi. Come si può evincere dal confronto tra la planimetria approvata (Permesso di costruire n. 2/2005) e la planimetria stato attuale, la distribuzione interna è stata totalmente modificata, la zona adibita a "Lavorazione prodotti pre-conservazione" è diventata parte integrante dell'unità abitativa "B", parte dei porticati esterni sono stati chiusi e inglobati all'interno delle due unità abitative senza alcun titolo.

Da consultazioni effettuate con i responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terlizzi si dichiara che l'ampliamento, totalmente abusivo, non è condonabile. Pertanto l'intervento di regolarizzazione consiste nella demolizione di ciò che non è rispondente allo stato di progetto e nel ripristino delle funzioni attribuite dal progetto approvato.

Costo di demolizione, smaltimento e ripristino:

- demolizione murature esterne	€ 4.800,00
- demolizione murature interne	€ 1.800,00
- smaltimento infissi	€ 1.000,00
- ricostruzione murature	€ 5.700,00

Onorario tecnico abilitato: € 2.500,00

Si specifica che i lavori descritti e i relativi costi rappresentano il minimo indispensabile per il ripristino del solo volume edilizio. Pertanto non sono stati computati i lavori di impiantistica e di finitura che potranno essere quantificati soltanto in corso d'opera.



BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta aver ottenuto Certificato di Agibilità.

- Atto di asservimento e vincolo a parcheggio a rogito notaio Berardi Roberto rep. 23088 del 20/04/2005.
- Autorizzazione Paesaggistica n. 1/2005 (prot. n. 522), rilasciata in data 01/06/2005.
- Permesso di Costruire n. 2/2005, rilasciato il 26/08/2005 (progetto di miglioramento fondiario con realizzazione di serre, annesso rustico, abitazione rurale ed opere accessorie).
- DIA per Variante in corso d'opera prot. n. 28695 del 15/11/2006.
- Certificazione di conformità prot. n. 1067 del 15/01/2009 (conformità delle opere ultimate in data 29/08/2008)
- DIA (diversa distribuzione spazi interni, variazione aperture esterne, adeguamento impianti tecnologici) prot. n. 5502 del 24/02/2009.
- Richiesta di Archiviazione del 27/08/2009 prot. n. 23810 riferita alla D.I.A. del 24/02/2009.
- S.C.I.A. del 31/10/2011 prot. n. 31362
- Certificato di Collaudo del 13/12/2011 prot. n. 35688 relativo alla S.C.I.A. del 31/10/2011. (Vedi Pratiche Edilizie in Allegati)

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato dal Comune di Terlizzi. Come si può evincere da confronto tra la documentazione fotografica e la planimetria di progetto, nel piano interrato non sono state realizzate le tramezzature di divisione interna e quelle che avrebbero dovuto delimitare l'intercapedine.

Inoltre non è stata realizzata l'area di circa mq. 50,00 vincolata a parcheggio come da Atto di asservimento e vincolo a parcheggio allegato. Sono altresì presenti un deposito per attrezzi e un ricovero per animali non autorizzati.

Da consultazioni effettuate con i responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terlizzi si dichiara che l'intervento di regolarizzazione consiste nella presentazione di CILA in sanatoria, necessaria per mantenere il piano interrato come spazio indiviso e nel ripristino delle aree a parcheggio.

Oneri di regolarizzazione: € 1.000,00 (oneri per CILA)
€ 1.000,00 (onorario tecnico)
Costo di realizzazione area a parcheggio (prevista ma non realizzata): € 10.000,00

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- Atto di asservimento e vincolo a parcheggio a rogito notaio Berardi Roberto rep. 23088 del 20/04/2005.
- Autorizzazione Paesaggistica n. 1/2005 (prot. n. 522), rilasciata in data 01/06/2005.



- Permesso di Costruire n. 2/2005, rilasciato il 26/08/2005 (progetto di miglioramento fondiario con realizzazione di serre, annesso rustico, abitazione rurale ed opere accessorie).
- DIA per Variante in corso d'opera prot. n. 28695 del 15/11/2006.
- Certificazione di conformità prot. n. 1067 del 15/01/2009 (conformità delle opere ultimate in data 29/08/2008)
(Vedi Pratiche Edilizie in Allegati)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T - S1

BENE N° 4 - SERRA UBICATA A TERLIZZI (BA) - VIA PASSATELLA N. 23, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T
Il bene sito in agro di Terlizzi è costituito da un terreno adibito a viale di accesso per i beni n. 2 e n. 3. Ad esso si accede direttamente da strada comunale Passatella n. 23, tramite un cancello in ferro.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 54, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.300,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del bene, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, 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 documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T
Il bene è costituito da una villetta indipendente, oggi suddivisa in due distinte unità abitative, sita in agro di Terlizzi. Ad esso si accede da strada secondaria comunale, tramite un viale di accesso privato di proprietà esclusiva identificato nel lotto come Bene n. 1. Esternamente è presente una veranda coperta. La villetta insiste su un fondo rustico di esclusiva proprietà identificato nel lotto come Bene n. 3. Le due unità abitative (indicate nelle planimetrie allegate con le lettere A e B) sono adibite a civile abitazione. L'unità abitativa "A" è costituita da un'ampia zona giorno (soggiorno-cucina e annesso vano bagno) e da una zona notte distribuita da un disimpegno (due vani letto, di cui uno con cabina armadio, ed un vano bagno). L'unità abitativa "B" è costituita da una zona soggiorno-cucina e da una zona notte, distribuita da un disimpegno, composta da due vani letto, un vano bagno ed un vano ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 531, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 27, Part. 531, Sub. 2,



Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 358.592,50

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, 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 documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T - S1

Il bene sito in agro di Terlizzi è costituito da un intero piano interrato, facente parte dello stesso fabbricato identificato nel lotto come Bene 2, e dal terreno circostante. Ad esso si accede da strada secondaria comunale, tramite viale di accesso privato di proprietà esclusiva, identificato nel lotto come Bene n. 1, e rampa carrabile in parte coperta dotata di cancello in ferro. Il piano interrato, catastalmente classificato come fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura, attualmente è adibito a deposito. Tipologicamente si presenta come un ambiente indiviso. Il terreno circostante presenta zone pavimentate, zone asfaltate, zone piantumate con ulivi, alberi di agrumi e piante ornamentali. Si sottolinea la presenza di alcune piccole costruzioni quali un deposito attrezzi e un ricovero per animali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 531, Sub. 3, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 190.346,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato 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, 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 documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

- **Bene N° 4** - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T

Il bene sito in agro di Terlizzi è costituito da un terreno di natura calcarea sul quale sono state realizzate serre per la produzione floricola - orticola. Ad esso si accede sia direttamente da strada comunale Centovigne che da via Passatella, tramite il viale di accesso identificato come Bene n. 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 530, Porz. AA - AB, Qualità Serra - Uliveto

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

Valore di stima del bene: € 95.610,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del bene, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, 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 documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	1265,00 mq	20,00 €/mq	€ 25.300,00	100,00%	€ 25.300,00
Bene N° 2 - Villetta Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	231,35 mq	1.550,00 €/mq	€ 358.592,50	100,00%	€ 358.592,50
Bene N° 3 - Fabbricato rurale Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T - S1	292,84 mq	650,00 €/mq	€ 190.346,00	100,00%	€ 190.346,00
Bene N° 4 - Serra Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T	6374,00 mq	15,00 €/mq	€ 95.610,00	100,00%	€ 95.610,00
				Valore di stima:	€ 669.848,50

Valore di stima: € 669.848,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi demolizione e ricostruzione per regolarizzazione edilizia (Bene n. 2)	13300,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia - onorario tecnico (Bene n. 2)	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale (Bene n. 3)	500,00	€
Costi realizzazione area a parcheggio (Bene n. 3)	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia - onorario tecnico (Bene n. 3)	2000,00	€
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

Valore finale di stima: € 574.563,65

Stima sintetica a vista dell'immobile. Stima sintetica comparativa monoparametrica. Metodo del confronto di mercato rispondente agli Standard di Valutazione Immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio tecnico di Terlizzi, agenzie immobiliari della zona in esame, Osservatori del mercato immobiliare (Banca Dati Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio), ed inoltre recenti compravendite di immobili simili nella medesima zona.



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

Bisceglie, li 16/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Consiglio Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Certificato Residenza, Stato di Famiglia, Estratto Matrimonio (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ Atto di provenienza - Atto di Compravendita
- ✓ Altri allegati - Atto di Asservimento e vincolo a parcheggio
- ✓ Altri allegati - Banca dati Quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso n. 1
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso n. 2
- ✓ Altri allegati - Ispezioni (Aggiornamento al 26/04/2024)
- ✓ Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Planimetria Stato attuale - Bene n. 2
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali

