

**TRIBUNALE DI BARI  
SEZIONE EE.II.**

Perizia ex art. 568 C.P.C. nell'Esecuzione Immobiliare n. 414/2023 R.G.E.  
promossa da

Onif Finance S.r.l.  
Codice fiscale: 09927630963  
Via V. Betteloni n.2  
20123 Milano(MI)

contro

L'Esperto  
Ing. Michele Caldarola

## SOMMARIO

Premessa	Pag.	3
Beni pignorati	"	3
Documentazione ex. art. 567	"	3
Titolarità	"	3
Descrizione	"	3
Confini	"	5
Consistenza	"	5
Provenienza ventennale	"	5
Cronistoria dati catastali	"	7
Dati catastali	"	10
Stato di occupazione	"	10
Stato conservativo	"	10
Parti comuni	"	11
Servitù, censo, usi civici	"	11
Formalità pregiudizievoli	"	11
Normativa urbanistica	"	11
Regolarità edilizia	"	12
Vincoli oneri condominiali	"	13
Imposte trasferimento	"	13
Formazione Lotti	"	13
Stima	"	14

## PERIZIA

### **PREMESSA**

Con Decreto del 03/01/2024 emesso ai ai sensi degli artt. 559 e 569 C.P.C., la SS.VV.Ill.ma Dott.ssa Marisa Attollino, Giudice dell'Esecuzione, nominava il sottoscritto Ing. Michele Caldarola, con studio in Via Cappuccini, 21 - 70017 - Putignano (BA), e-mail: michelecaldarola@gmail.com, PEC: michele.caldarola@ingpec.eu, Tel. 080 4051133, Esperto stimatore nella P.E., n. 414/2023 R.G. E.

Il sottoscritto, in data 12/01/2024 con modalità telematica, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Previo avviso con raccomandata a/r del 12/06/2024, il giorno 28/02/2024, il sottoscritto e l'Avv. Nicola D'Autilia, nominato Custode con lo stesso decreto innanzi citato, alle ore 15:30 si recavano presso l'immobile pignorato e, qui, alla presenza del sig. ##### munito di regolare delega a firma del debitore esecutato, effettuavano il sopralluogo, come da verbale sottoscritto in pari data.

L'Avv. Nicola D'Autilia con relazione del 26/12/2024 rilevava che il compendio pignorato, sulla scorta di accertamenti effettuati, con sentenza emessa dal Tribunale di Firenze n. 3933/2018 del 24/09/2028 divenuta irrevocabile in data 16/06/2021, era stato assoggettato a confisca.

La SS.VV.Ill.ma, a seguito di ulteriori verifiche procedurali, provvedeva a sospendere momentaneamente la vendita giudiziaria e le operazioni peritali.

Con ordinanza del 09/06/2025 fissava l'udienza del 18/12/2025 per le disposizioni sulla vendita e disponeva la ripresa delle operazioni peritali da portare a compimento entro il giorno 10/11/2025.

Il giorno 07/07/2025, previo avviso alla parti, il sottoscritto e l'Avv. Nicola D'Autilia alle ore 17:00, alla presenza del sig. ##### munito di regolare delega a firma del debitore esecutato, nel riprendere le operazioni peritali, effettuavano il sopralluogo, come da verbale sottoscritto in pari data.

Successivamente il sottoscritto inoltrava istanza di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Noci e istanza di rilascio certificati presso l'Ufficio anagrafe. Mentre, presso l'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle, per due volte chiedeva e fissava appuntamento in presenza.

### **BENI PIGNORATI**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene n. 1 - Abitazione in villa P. T.-1-S1 in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50 e Via della Repubblica n. 1.  
Diritto di proprietà 1/1;
- Bene n. 2 - Area pertinenziale P.T. in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50 e Via della Repubblica n. 1.  
Diritto di proprietà 1/1.

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

La certificazione ipo-catastale ex art. 567 per i beni pignorati è completa.

### **TITOLARITÀ**

I beni oggetto del pignoramento sono di proprietà:

- Bene n. 1 - Abitazione in villa P. T.-1-S1 in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50 e Via della Repubblica n. 1.  
- #####nato a



- Diritto di proprietà 1/1.
- Bene n. 2 - Area a verde pertinenziale P.T. in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50 e Via della Repubblica n. 1.
  - #####nato a
- Diritto di proprietà 1/1.

Il *Certificato Contestuale di Residenza e Stato Civile* rilasciato dal Comune di Noci in data 05/08/2025, riporta che il sig. ##### nato a c.f.:#####,  
è coniugato con #####a Noci il e residente a

L'*Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio* a nome del sig. #####nato a c.f.:#####, rilasciato dal Comune di Noci in data 29/10/2025, riporta le seguenti annotazioni:

- CON DICHIARAZIONE RESA NELL'ATTO DI MATRIMONIO CONTROSCRITTO, GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI. NOCI 06 DICEMBRE 1989 L'UFFICIALE DI STATO CIVILE F.TO PASQUALE GENTILE
- CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI BARI IN DATA 22/07/2016 N. 8393/2015 R.G. E' STATA OMOLOGATA LA SEPARAZIONE CONSENSUALE FRA I CONIUGI DI CUI ALL'ATTO DI MATRIMONIO CONTRASCRITTO. L'UFFICIALE DI STATO CIVILE F.TO D. MANSUETO
- In data 13 FEBBRAIO 2025 ##### ha presentato ricorso al Tribunale di BARI per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

## **DESCRIZIONE**

Bene n. 1  
Abitazione in villa P. T.-I-S1 in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione unifamiliare del tipo villa indipendente che volumetricamente si sviluppa a piano terra (P.T.), primo piano con sottotetto (P. I ) e piano interrato (P. S1), collegati da scala interna in c.a., priva di ascensore.

Al piano terra trovano sistemazione l'ingresso-soggiorno con cucina, il vano scala, il bagno e due stanze da letto. Al primo piano il sottotetto non abitabile, in parte utilizzabile come locale tecnico. Scendendo la scala, alla base della rampa di arrivo al P.S.1, una porta blindata immette in piccolo disimpegno con a destra una stanza con bagno, di fronte un lavatoio e a sinistra altra stanza e cantinola. In questi ambienti, al piano interrato, oltre che dalla scala interna si accede anche dall'esterno da porta blindata che apre sullo spazio di manovra, alla base della rampa.

I vari ambienti al piano terra ed al primo piano prendono aria e luce direttamente da finestre che affacciano all'esterno; al piano interrato da finestre che affacciano sull'area di manovra alla base della rampa.

Internamente le pareti sono rifinite con intonaco tipo civile e pitturate chiaro con pitture traspiranti.

La pavimentazione interna del piano terra e primo piano è parquet, mentre i bagni, completi di sanitari e piatto doccia con rubinetteria cromata, sono pavimentati con ceramica e rivestiti per una altezza di m. 2,10. La pavimentazione al piano interrato è in ceramica di colore chiaro.

Gli infissi sono in alluminio del tipo a taglio termico con vetro camera e muniti di zanzariere e tapparelle anche di alluminio.

L'impianto elettrico è sottotraccia e munito di interruttori di sicurezza.

L'impianto termico è autonomo con radiatori di alluminio e tipo termoarredo.



La villa è corredata di aree scoperte pertinenziali attrezzate a verde privato e percorsi pedonali con adiacente rampa di accesso al piano interrato e scala esterna, fronteggiante la rampa, che collega il piano interrato al piazzale retrostante al piano terra..

Il tutto è delimitato con recinzione in muratura che definisce il lotto solo lungo tre lati a confine rispettivamente con strada interna di lottizzazione, con il Sub 16 e con il Sub 17 (v. elaborato planimetrico). A Sud il lotto confina con il Sub 18 non delimitato da muro di confine.

L'immobile è all'interno della lottizzazione definita "Corpo C" che si compone di n. 6 *Villette* indipendenti con accesso pedonale, munito di videocitofono, e accesso carrabile dalla strada interna di lottizzazione, con accessi su Via Giorgio La Pira n. 50 e Via della Repubblica n. 1.

La costruzione è realizzata con struttura statica in c.a. che si compone di plinti isolati, pilastri travi e solai in latero/cemento. I muri perimetrali sono di laterizio con camera d'aria coibentata. Esternamente lastre di clinker smaltato rivestono e pavimentano le pareti murarie e i percorsi pedonali.

**Bene n. 2**

Area a verde P.T. in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50.

Trattasi di area scoperta, non delimitata con recinzione, confinante con il Bene n. 1 pignorato e in Catasto al FG. 42 P.IIa 1595 Sub 17, piantumata con alberi di alto fusto ed arbusti. Vi si acceda attraverso il percorso pedonale che circonda il Bene n. 1 e da retrostante percorso di servizio.

**CONFINI**

Bene n. 1 -Abitazione in villa in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50 confina con strada interna di lottizzazione, proprietà ##### e proprietà ##### e/o aventi causa.

Bene n. 2 - Area a verde in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50 confina con viale interno, proprietà #####e proprietà #####e/o aventi causa.

**CONSISTENZA**

Bene n.1: Abitazione in villa P. T-1-S1 in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50

		Superficie Netta	Superficie Lorda
P.T	Abitazione	71,94	83,36
	Portico	9,50	9,50
	Aree scoperte	105,18	105,18
P.1°	Scala	11,20	17,20
	C. Idrica	12,80	16,20
	Sottotetto	47,36	57,52
P.SI	Abitazione	88,51	112,00
	Cantina	10,05	12,16
	Rampa	30,00	30,00
	Spazio manovra=posto auto scoperto	16,00	16,00

Bene n.2 : Area a verde pertinenziale in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50

	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq
Superficie	170,00	170,00

<<◇>>

**PROVENIENZA VENTENNALE**

Bene n. 1 Abitazione in villa in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50

Periodo	Proprietà	Atto			
Dal 23/12/1995 al 01/08/2007	-#####. c.f.: ##### sede Noci alla Contrada Murgecchia Proprietà 1/1	<b>Atto di fusione società con acquisizione P.IIa 1595</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio P. Di Marcantonio	23/12/1995	87238	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		-	-	-	-
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.		
Gioia del Colle	27/12/1995	6191			
Dal 01/08/2007	##### nato a c.f.:##### Proprietà 1/1	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio S. Pantaleo	01/08/2007	34256	7236
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		-	-	-	-
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.		
Gioia del Colle	06/08/2007	8272	-		

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

- la situazione della proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento è variata con Atto di Compravendita per Notaio S. Pantaleo del 01/08/2007

Bene n. 2 Area a verde pertinenziale in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50

Periodo	Proprietà	Atto			
Dal 23/12/1995 al 01/08/2007	-#####. c.f.: ##### sede Noci alla Contrada Murgecchia Proprietà 1/1	<b>Atto di fusione società acquisizione P.IIa 1595</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio P. Di Marcantoni o	23/12/1995	87238	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		-	-	-	-
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.		
Gioia del Colle	27/12/1995	6191			
Dal 01/08/2007	##### nato a c.f.:##### Proprietà 1/1	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio S. Pantaleo	01/08/2007	34256	7236
Trascrizione					

Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
-	-	-	-
Registrazione			
Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Gioia del Colle	06/08/2007	8272	-

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

- la situazione della proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento è variata con Atto di Compravendita per Notaio S. Pantaleo del 01/08/2007

<<<>>>

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n. 1 Abitazione in villa in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50

Periodo	Dati catastali
Data costituzione 26/08/2003 al 09/10/2003	Catasto Fabbricati Comune di Noci Trav. Via Repubblica n. NC P.S1-T-1 Fg. 42 P.IIa 1595 Sub 7 Rendita Euro 482,89 Cat. A/7 Classe 3 Consistenza vani 5,5 Costituzione del 26/08/2003 Pratica n 371255 in atti dal 26/08/2003 Costituzione (n. 3226.1/2003) Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Dal 09/10/2003 al 17/05/2012	Catasto Fabbricati Comune di Noci Trav. Via Repubblica n. NC P.S1-T-1 Fg. 42 P.IIa 1595 Sub15 Rendita Euro 482,89 Cat. A/7 Classe 3 Consistenza vani 5,5 Ampliamento del 09/10/2003 Pratica n. 427880 in atti dal 09/10/2003 Ampliamento (n. 29777.1/2003) Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Dal 17/05/2012 al 17/05/2013	Catasto Fabbricati Comune di Noci Trav. Via Repubblica n. NC P.S1-T-1 Fg. 42 P.IIa 1595 Sub 17 Rendita Euro 482,89 Cat. A/7 Classe 3 Consistenza vani 5,5 Divisione 17/05/2012 Pratica n.

	BA0188005 in atti dal 17/05/2012 Divisione (n. 19433.1/2012) Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Dal 17/05/2013 al 27/11/2014	Catasto Fabbricati Comune di Noci Trav. Via Repubblica n. NC P.S1-T-1 Fg. 42 P.IIIa 1595 Sub 17 Rendita Euro 482,89 Cat. A/7 Classe 3 Consistenza vani 5,5 Variazione nel classamento del 17/05/2013 Pratica n. BA01601655 in atti dal 17/05/2013 Variazione di Classamento (n.36081.1/2013) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m 701/94)
Dal 27/11/2014 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Comune di Noci Via Giorgio La Pira n. NC P.S1-T-1 Fg. 42 P.IIIa 1595 Sub 17 Rendita Euro 482,89 Cat. A/7 Classe 3 Consistenza vani 5,5 Variazione toponomastica del 72/11/2014 Pratica n. BA0488533 in atti dal 27/11/2014 Variazione Toponomastica (n. 240521.1/2014)
Dal 09/11/2015 al 05/09/2019	Catasto Fabbricati Comune di Noci Via Giorgio La Pira n. NC P.S1-T-1 Fg. 42 P.IIIa 1595 Sub 17 Rendita Euro 482,89 Cat. A/7 Classe 3 Consistenza vani 5,5 Totale mq 171 Totale escluse aree scoperte mq 171 Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/05/2012 prot. n. BA0188005
Dal 05/09/2019	Catasto Fabbricati Comune Noci Via Giorgio La Pira n. NC P.S1-T-1 Fg. 42 P.IIIa 1595 Sub 17 Rendita Euro 482,89 Cat. A/7 Classe 3 Consistenza vani 5,5

	<p>Totale mq 171          Totale escluse aree scoperte mq 171          Variazione toponomastica del          72/11/2014 Pratica n. BA0488533 in          atti dal 27/11/2014 Variazione          Toponomastica (n. 240521.1/2014)</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Bene n. 2 Area a verde in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50**

Periodo	Dati catastali
Data costituzione 26/08/2003 al 09/10/2003	<p>Catasto Fabbricati          Comune di Noci          Trav. Via Repubblica n. NC P.S1-          T-1          Fg. 42 P.IIIa 1595 Sub 7          Rendita Euro 482,89          Cat. A/7 Classe 3 Consistenza vani          5,5          Costituzione del 26/08/2003 Pratica          n 371255 in atti dal 26/08/2003          Costituzione (n. 3226.1/2003)          Annotazione: classamento e rendita          proposti (d.m. 701/94)</p>
Dal 09/10/2003 al 17/05/2012	<p>Catasto Fabbricati          Comune di Noci          Trav. Via Repubblica n. NC P.S1-          T-1          Fg. 42 P.IIIa 1595 Sub15          Rendita Euro 482,89          Cat. A/7 Classe 3 Consistenza vani          5,5          Ampliamento del 09/10/2003 Pratica          n. 427880 in atti dal 09/10/2003          Ampliamento (n. 29777.1/2003)          Annotazione: classamento e rendita          validati (d.m. 701/94)</p>
Dal 17/05/2012 al 27/11/2014	<p>Catasto Fabbricati          Comune di Noci          Trav. Via Repubblica n. NC P.T.          Fg. 42 P.IIIa 1595 Sub 18          Cat. F/1 Consistenza 170 mq          Divisione 17/05/2012 Pratica n.          BA0188005 in atti dal 17/05/2012          Divisione (n. 19433.1/2012)          Annotazione: classamento e rendita          proposti (d.m. 701/94)</p>
Dal 27/11/2014	<p>Catasto Fabbricati          Comune di Noci          Via Giorgio La Pira n. NC P.T.          Fg. 42 P.IIIa 1595 Sub 18          Cat. F/1 Consistenza 170 mq</p>

**IDENTIFICATIVI CATASTALI****Bene n. 1** Abitazione in villa in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50 P.S1-T-1

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita €
	42	1595	17	A/7	3	Vani 5,5	Totale: 141 mq. Totale escluse aree scoperte : 141 mq.	482,89

*Corrispondenza catastale*

In base alla documentazione catastale ed alle risultanze del sopralluogo, la planimetri dell'immobile è conforme a quella catastale.

**Bene n. 2** Area a verde pertinenziale in Noci a Via Giorgio La Pira n. NC P.T.

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
	42	1595	18	F/1	=	170 mq	=	

*Corrispondenza catastale*

In base alla documentazione catastale ed alle risultanze del sopralluogo, la planimetri dell'immobile è conforme a quella catastale.

**STATO DI OCCUPAZIONE****Bene n. 1** Abitazione in villa in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50 P.S1-T-1

Il bene è nella disponibilità del debitore esecutato, che lo utilizza come residenza nei periodi di permanenza a Noci.

**Bene n. 2** Area a verde pertinenziale in Noci a Via Giorgio La Pira n. NC P.T.

Il bene è nella disponibilità del debitore esecutato, ma non è utilizza

In base ad accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Gioia del Colle, è risultato che non vi sono contratti di locazione e/o comodato d'uso a carico delle due particelle pignorate identificate al Fg. 42 P.IIa 1595 Sub 17 e Sub 18 fatta eccezione di un contratto di *Comodato d'Uso Gratuito del 19/11/2012* registrato a Gioia del Colle il 27/11/2012 al n. 10172 serie 3 della durata di un solo anno, non rinnovato alla data di scadenza del 18/11/2013. Questo contratto ha riguardato l'intera particella al Fg. 42 P.IIa 1959 sub 15 che con pratica di divisione prot. n. BA0188005 del 17/05/2012 era stata frazionata nelle due entità edilizie al Fg. 42 P.IIa 1595 Sub 17 e 18, che distacca l'area a verde pertinenziale retrostante la villa.

**STATO CONSERVATIVO****Bene n. 1** Abitazione in villa in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50 P.S1-T-1

Condizioni di manutenzione mediocre. Si richiede revisione delle parti esterne per la presenza di parti ammalorate e , revisione impianto elettrico e dei servizi.



Bene n. 2 Area a verde pertinenziale in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50 P.T.  
Condizioni di manutenzione scadenti.

<<<>>>

### **PARTI COMUNI**

Bene 1 Abitazione in villa in Noci a Via Giorgio La Pira n. 50 P.S1-T-1

Non vi sono parti comuni fatta eccezione di quelle condominiali ai sensi dell'art. n. 1117 del c.c..

Bene 2 Area a verde pertinenziale in Noci a Via Giorgio La Pira n. NC P.T.

Non vi sono parti comuni fatta eccezione di quelle condominiali ai sensi dell'art. n. 1117 del c.c.

<<<>>>

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

I due beni non sono gravati da Servitù, Censo e Usi Civici.

<<<>>>

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Bene n. 1 e Bene n. 2

- **Iscrizione** del 29/11/2007 - Registro Particolare 13906 Registro Generale 63864  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA  
DI CREDITO del 23/11/2007 Notaiuo Salvatore Pantaleo Rep. 34963/7509
- **Iscrizione** del 08/10/2013 - Registro Particolare 4546 Registro Generale 33936  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 3623 del 24/09/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- **Iscrizione** del 22/11/2013 - Registro Particolare 5283 Registro Generale 39181  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 3618/2013 del 24/09/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- **Iscrizione** del 11/12/2013 - Registro Particolare 5601 Registro Generale 41413  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 3620/2013 del 24/09/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **Trascrizione** del 24/11/2015 - Registro Particolare 32026 Registro Generale 43616  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13909 del 23/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ART  
321 C.P.P.
- **Iscrizione** del 19/06/2023 - Registro Particolare 4069 Registro Generale 29962  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10016/1423 del  
19/06/2023  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- **Iscrizione** del 28/06/2023 - Registro Particolare 4313 Registro Generale 31565  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 21656/9723 del  
27/06/2023  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO
- **Trascrizione** del 13/10/2023 - Registro Particolare 36846 Registro Generale 48412  
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 8353/2023 del  
05/10/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBI

<<<>>>

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Lo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Noci tipizza la P.Illa 1595 del Fg. 42  
ZONA ZONA B3 (AMBITO INSEDIATIVO DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA')

Le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi edilizi in con l'Art. 12 che così recita:



*-Trattasi dei comprensori già oggetto di strumenti attuativi tuttora in vigore e per i quali vigono le relative norme tecniche di attuazione.*

*-In questo ambito si interviene pertanto direttamente mediante concessione edilizia singola, sempre nel rispetto delle norme tecniche di attuazione di accompagnamento alla strumentazione attuativa tuttora in vigore.*

*-Per quanto riguarda le previsioni urbanistiche di questa zona hanno valore prioritario quelle riportate nei relativi elaborati di progetto della predetta strumentazione, in cui le aree destinate al servizio della residenza sono state reperite per complessivi mq. 104.000.*

*-La localizzazione di tali aree avverrà avendo riguardo alle tavole di progetto dei piani attuativi suindicati; in mancanza la determinazione degli standards sarà operata ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68.*

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Lo strumento urbanistico attuativo del P.R.G. di iniziativa privata che prevede il compendio pignorato, risulta approvato con:

1. *Concessione Edilizia n. 43 del 20/05/1999;*
2. *Concessione Edilizia n. 60 del 28/06/2001;*
3. *Concessione Edilizia n. 103 del 21/12/2001;*
4. *Concessione Edilizia n. 49 del 23/05/2003.*

**Vi è conformità urbanistica tra la situazione dei luoghi e la C.E. n. 49 del 23/05/2003 ultima concessione di variante**, anche se questo atto amministrativo e tutta la documentazione costituita da relazioni ed elaborati tecnici scrittografici, che compongono la pratica edilizia non sono disponibili presso l'archivio dell'UTC, come da comunicazione pec del 07/11/2025 del Dirigente dell'UTC di Noci.

Infatti è stato possibile visionare soltanto le pratiche edilizie di cui alle cc. cc. ai punti 1., 2. e 3. e confermare che la descrizione del compendio pignorato, riportata nell'atto di provenienza per Notaio S. Pantaleo del 01/08/2007 rep. n. 34256, è conforme alle previsioni delle tre concessioni innanzi riportate: la destinazione d'uso *a servizi e garage* del piano interrato, leggibile negli elaborati grafici, è conforme alla descrizione dell'atto di compravendita.

Nello stato di fatto, invece, il piano interrato della u.i. pignorata Fg. 42 P.lla 1595 Sub 17 ha destinazione d'uso residenziale, atteso che è dotato di diffusori collegati all'impianto termico e l'accesso alla zona di mq. 49,75, che originariamente era prevista a garage, è stato modificato da carrabile con serranda a pedonale con una porta a battente ed una finestra (v. foto n. 21).

Pertanto, in considerazione che in base alle visure ipotecarie non vi sono atti di asservimento a parcheggio del piano interrato, era necessario verificare che con la c.e. 49 del 23/05/2003 di variante alle precedenti concessioni, fosse stata modificata la destinazione d'uso del piano interrato della u.i. pignorata.

Il sottoscritto, al fine di poter certificare la conformità urbanistica ed in considerazione che risulta protocollato il rilascio della c.e. 49/2001 alla #####impresa intestataria, ha interpellato il progettista delle opere, l'Arch. #####, il quale, gentilmente, ha fornito l'elaborato grafico, allegato all'istanza di concessione edilizia in variante alle cc. cc. 43 del 20/05/1999, n. 60 del 28/06/2001 e n. 103 del 21/12/2001, che descrive la variazione urbanistica approvata con il rilascio della c.e. 49/2003 (v. all. n. 4 )

Il *Certificato di Abitabilità*, in base alle ricerche effettuate presso l'archivio dell'UTC del Comune di Noci, non risulta sia stato rilasciato, nè è stata reperita l'istanza a nome del costruttore per il rilascio di tale documento.

<<<<>>>

## **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

La Dott.ssa Laura Laruccia che ha in gestione pro tempore il condominio in Noci alla Via Giorgio La Pira n. 50 con nota del 04/11/2025 ha comunicato che per il periodo temporale Aprile 2023 – Maggio 2026:

- a carico della u.i. in Noci Fg. 42 P.IIa 1595 Sub 17 esiste una posizione debitoria di € 969,21;
- a carico della u.i. in Noci Fg. 42 P.IIa 1595 Sub 17 esiste una posizione debitoria di € 238,46.

**Totale oneri condominiali € 1.207,67**

<<<>>>

## **IMPOSTE DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI**

### **Bene 1**

La vendita del Bene n. 1, oggetto della presente relazione, essendo il debitore esecutato persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

### **Bene 2**

La vendita del Bene n. 2, oggetto della presente relazione, essendo il debitore esecutato persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

<<<>>>

## **FORMAZIONE LOTTI**

I beni pignorati, tra loro confinanti, sono cespiti caratterizzati da autonomia funzionale e reddituale che accorpati concretizzano il tipo edilizio di villa singola indipendente con aree a verde e di servizio antistanti e retrostanti. Costituiscono quindi entità unica e ai fini della procedura Lotto Unico.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto unico è costituito dalle due uu.ii. tra loro confinanti, che costituiscono come unica entità edilizia una residenza unifamiliare tipo *Villa*.

- **La u.i. n.1** - Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione del tipo villa indipendente che volumetricamente si sviluppa a piano terra (P.T.), primo piano con sottotetto (P. I ) e piano interrato (P. S1), collegati da scala interna in c.a., priva di ascensore. Al piano terra trovano sistemazione l'ingresso-soggiorno con cucina, il vano scala, il bagno e due stanze da letto. Al primo piano il sottotetto con altezza utile inferiore a m. 1,50 e locale tecnico. Scendendo la scala, alla base della rampa di arrivo al P.S.1, una porta blindata immette in piccolo disimpegno con a destra una stanza con bagno, di fronte un lavatoio e a sinistra altra stanza e cantinola. Al piano interrato oltre che dalla scala interna si accede anche dall'esterno da porta blindata che affaccia su spazio di manovra alla base della rampa. I vari ambienti al piano terra ed al primo piano prendono aria e luce direttamente da finestre che affacciano all'esterno; al piano interrato da finestre che affacciano sull'area di manovra alla base della rampa e da finestrotti che danno nell'intercapedine. Internamente le pareti sono rifinite con intonaco tipo civile e pitturate chiaro con pitture traspiranti. La pavimentazione interna del piano terra e primo piano è parquet, mentre i bagni, completi di sanitari e piatto doccia con rubinetteria cromata, sono pavimentati con ceramica e rivestiti per una altezza di m. 2,10. La pavimentazione al piano interrato è di gres chiaro.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio del tipo a taglio termico con vetro camera e muniti di zanzariere e tapparelle anche di alluminio.

L'impianto elettrico elettrico è sottotraccia e munito di interruttori di sicurezza.

L'impianto termico è autonomo con radiatori di alluminio e tipo termoarredo.

La villa è corredata di aree scoperte pertinenziali attrezzate a verde privato e percorsi pedonali con adiacente rampa di accesso al piano interrato e scala esterna che collega il piano interrato al a piano terra.

Il tutto è delimitato con recinzione in muratura che definisce il lotto solo lungo tre lati a confine rispettivamente con strada interna di lottizzazione, con il Sub 16 e con il Sub 17 (v. elaborato planimetrico). A Sud il lotto confina con il Sub 18, area a verde privato, non delimitato da muro di confine.

- **La u.i. n. 2** – Trattasi di area a verde, piantumata con aòberi di cipresso, palma ecc. ed arbusti . E' attrezzata con impianto idrico e impianto di illuminazione notturna.

Le due uu.ii. sono comprese nella lottizzazione definita "Corpo C" che si compone di n. 6 *Villette* indipendenti con accesso pedonale, munito di videocitofono, e accesso carrabile dalla strada interna di lottizzazione, con accessi su Via Giorgio La Pira n. 50 e Via della Repubblica n. 1.

La costruzione è realizzata con struttura statica in c.a. che si compone di plinti isolati, pilastri travi e solai in latero/cemento. I muri perimetrali sono di laterizio con camera d'aria coibentata. Esternamente lastre di clinker smaltato rivestono e pavimentano le pareti murarie e i percorsi pedonali.

### Consistenza commerciale

			Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.
P.IIa 1595 Sub 17	P.T	Abitazione	71,94	83,36	1	83,36
		Portico	9,50	9,50	35%	3,33
	P.1°	C. Idrica	12,80	16,20	15%	2,43
		Scala	11,20	17,20	1	17,20
		Sottotetto H<1,50 m.	0,00	0,00	0,00	0,00
	P.SI	Abitazione	88,51	112,00	1	112,00
		Cantina	10,05	12,16	35%	4,26
		Rampa	30,00	30,00	1	30,00
		Spazio manovra=posto auto scoperto	16,00	16,00	20%	3,20
			Totale	-	-	-
		Aree scoperte	105,18	105,18	-	-
P.IIa 1595 Sub 18	P.T.	Area a verde	170,00	170,00	-	-
		Totale aree scoperte	-	275,18	10% fino mq. 25 + 2% restante	7,50
<b>TOTALE</b>						<b>263,28</b>

**LOTTO UNICO** in Catasto Fabbricati è identificato da due entità catastali:

U.I. n1 in Catasto fabbricati- Immobile a P. S1-T-1 in Noci alla Via Giorgio La Pira n. 50

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	42	1595	17	A/7	3	5,5 vani	Totale: 141 mq. Totale escluse aree scoperte : 141 mq.	482,89

U.I. n. 2 in Catasto fabbricati - Immobile a P.T. in Noci alla Via Giorgio La Pira n. 50

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	42	1595	18	F/1	-	170 mq.	-	-

## **Il LOTTO UNICO è nella disponibilità debitore esecutato e viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1**

<<<<>>

### **STIMA**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle 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 altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### **Valore di stima del LOTTO UNICO**

La valutazione economica degli immobili è stata effettuata mediante la procedure di stima del Metodo Comparativo.

Questo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre unità edilizie aventi caratteristiche simili che siano state oggetto di contrattazione in tempi piuttosto recenti. E' subordinata, quindi, alla conoscenza del mercato immobiliare locale, prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili residenziali tipo villa.

In base all'indagine di mercato esperita presso più operatori del settore operanti in loco, è risultato che nessuno aveva disponibili valori reali di compravendita recenti di residenze a villa, fatta eccezione di un solo operatore che oltre un anno fa, nella zona OMI di interesse, ha realizzato la vendita di una villetta con caratteristiche analoghe a quella oggetto della presente relazione al prezzo di mq. 320.000,00 per un prezzo a mq. di € 1.600.

Pertanto sono state prese in esame fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Anche la consultazione dei *Valori Immobiliari Dichiarati* dal sito dell'Agenzia delle Entrate per il periodo 2° semestre 2024 al 1° semestre 2025 ha dato esito negativo in quanto non sono stati trovati valori di compravendita di immobili di Categoria A/7.

Invece sempre dal sito dell'Agenzia delle Entrate dalla rilevazione dei valori OMI delle *Quotazioni immobiliari e Perimetri di Zona per il comune di NOCI disponibili per il periodo 2° semestre 2024 al 1° semestre 2025* è stato possibile rilevare che i prezzi di compravendita di residenze tipo ville e villini sono compresi tra il valore Min. di € 870/mq ed il valore Max di € 1.300/mq.

Pertanto, possiamo ritenere il prezzo di € 1.085/mq, ottenuto dalla media di questo intervallo, valore ordinario medio di compravendita per immobili in condizioni ordinarie analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello che ci occupa.

### **LOTTO UNICO**

A seguito di quanto innanzi esposto, il prezzo di € 1.085/mq parametrato con i coefficienti di merito, che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita dell'immobile pignorato

Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico. Detto coefficiente globale unico, applicato al valore medio, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coefficienti di qualità	
Immobile di pregio architettonico	+ 5%
Immobile con finiture di qualità	+ 5 %
Immobile in contesto residenziale di pregio	+ 10%

Coeff. di manutenzione	
Da ristrutturare	- 10%
<i>Stato mediocre</i>	-5%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 15%

Luminosità	Note	Coefficiente
<i>Molto luminoso</i>	<i>Soleggiamento diretto presente nell'intero arco del giorno</i>	+ 10 %
Luminoso	Soleggiamento diretto presente in buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiamento diretto presente in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiamento diretto presente poco tempo o assente	- 5%

Età edificio	Ottimo stato	Normale	Mediocre	Scadente
<b>1 - 20 anni</b>	0%	0%	- 2%	- 5%
20 - 40 ANNI	+ 5%	0%	- 5%	10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	-10%	-15%

<b>Coefficiente globale</b>	
Immobile di pregio architettonico	+ 5%
Immobile con finiture di qualità	+5%
Immobile in contesto residenziale di pregio	+10%
Coeffic. di manutenzione	- 5%
Luminosità	+10%
Vetustà	-2%
<b>Coefficiente globale</b>	<b>+ 23%</b>

In definitiva in base alle considerazioni testè fatte si ottiene:

Superficie commerciale mq 263,28

Valore medio di mercato € 1.085/mq

Coefficiente di merito + 23%

$\text{mq } 263,28 \times \text{€ } 1.085/\text{mq} \times 1,23 = \text{€ } 351.360,32$

Al netto degli oneri condominiali € 351.360,32 - € 1.207,67 = € 350.152,65

Prezzo del lotto unico, al netto del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto,

$\text{€ } 350.152,65 \times 85\% = \text{€ } 297.629,75$  che viene arrotondato a € 297.600,00

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO € 297.600,00**

Il CTU

Ing. Michele Caldarola

All.:

1. Certificato residenza ed estratto matrimonio;
2. Visure catastali e planimetrie;
3. CC.EE. n. 43/1999, n. 60/2001, n. 103/2001;
4. Elaborato grafico C.E. n. 49/2003;
5. Nota pec UTC del Comune di Noci;
6. Nota riscontro Amministratore condominio;
7. Atto Notaio S. Pantaleo;
8. Visure ipotecarie;
9. Documentazione fotografica;
10. Perizia privacy;
11. Checklist;
12. Foglio riassuntivo;
13. Bando.

## FOGLIO RIASSUNTIVO

**LOTTO UNICO** in Catasto Fabbricati è identificato da due entità catastali:

U.I. n1 in Catasto fabbricati- Immobile a P. S1-T-1 in Noci alla Via Giorgio La Pira n. 50

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	42	1595	17	A/7	3	5,5 vani	Totale: 141 mq. Totale escluse aree scoperte : 141 mq.	482,89

U.I. n. 2 in Catasto fabbricati - Immobile a P.T. in Noci alla Via Giorgio La Pira n. 50

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	42	1595	18	F/1	-	170 mq.	-	-

<b>RIEPILOGO BANDO D'ASTA</b>
-------------------------------

**LOTTO UNICO**

Il lotto unico è costituito dalle due uu.ii. tra loro confinanti, che costituiscono come unica entità edilizia una residenza unifamiliare tipo *Villa* .

- **La u.i. n.1** - Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione del tipo villa indipendente che volumetricamente si sviluppa a piano terra (P.T.), primo piano con sottotetto (P. 1 ) e piano interrato (P. S1), collegati da scala interna in c.a., priva di ascensore. Al piano terra trovano sistemazione l'ingresso-soggiorno con cucina, il vano scala, il bagno e due stanze da letto. Al primo piano il sottotetto con altezza utile inferiore a m. 1,50 e locale tecnico. Scendendo la scala, alla base della rampa di arrivo al P.S.I, una porta blindata immette in piccolo disimpegno con a destra una stanza con bagno, di fronte un lavatoio e a sinistra altra stanza e cantinola. Al piano interrato oltre che dalla scala interna si accede anche dall'esterno da porta blindata che affaccia su spazio di manovra alla base della rampa. I vari ambienti al piano terra ed al primo piano prendono aria e luce direttamente da finestre che affacciano all'esterno; al piano interrato da finestre che affacciano sull'area di manovra alla base della rampa e da finestrotti che danno nell'intercapedine. Internamente le pareti sono rifinite con intonaco tipo civile e pitturate chiaro con pitture traspiranti. La pavimentazione interna del piano terra e primo piano è parquet, mentre i bagni, completi di sanitari e piatto doccia con rubinetteria cromata, sono pavimentati con ceramica e rivestiti per una altezza di m. 2,10. La pavimentazione al piano interrato è di gres chiaro.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio del tipo a taglio termico con vetro camera e muniti di zanzariere e tapparelle anche di alluminio.

L'impianto elettrico elettrico è sottotraccia e munito di interruttori di sicurezza.

L'impianto termico è autonomo con radiatori di alluminio e tipo termoarredo.

La villa è corredata di aree scoperte pertinenziali attrezzate a verde privato e percorsi pedonali con adiacente rampa di accesso al piano interrato e scala esterna che collega il piano interrato al a piano terra.

Il tutto è delimitato con recinzione in muratura che definisce il lotto solo lungo tre lati a confine rispettivamente con strada interna di lottizzazione, con il Sub 16 e con il Sub 17 (v. elaborato planimetrico). A Sud il lotto confina con il Sub 18, area a verde privato, non delimitato da muro di confine.

- **La u.i. n. 2** – Trattasi di area a verde, piantumata con alberi di cipresso, palma ecc. ed arbusti . E' attrezzata con impianto idrico e impianto di illuminazione notturna.

Le uu.ii. sono comprese nella lottizzazione definita "Corpo C" che si compone di n. 6 *Villette* indipendenti con accesso pedonale, munito di videocitofono, e accesso carrabile dalla strada interna di lottizzazione, con accessi su Via Giorgio La Pira n. 50 e Via della Repubblica n. 1.

La costruzione è realizzata con struttura statica in c.a. che si compone di plinti isolati, pilastri travi e solai in latero/cemento. I muri perimetrali sono di laterizio con camera d'aria coibentata. Esternamente lastre di clinker smaltato rivestono e pavimentano le pareti murarie e i percorsi pedonali.

In Catasto Fabbricati è identificato da due entità catastali:

U.I. n1 in Catasto fabbricati- Immobile a P. S1-T-1 in Noci alla Via Giorgio La Pira n. 50

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	42	1595	17	A/7	3	5,5 vani	Totale: 141 mq.	482,89



							Totale escluse aree scoperte : 141 mq.	
--	--	--	--	--	--	--	----------------------------------------	--

U.I. n. 2 in Catasto fabbricati - Immobile a P.T. in Noci alla Via Giorgio La Pira n. 50

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	42	1595	18	F/1	-	170 mq.	-	-

**Il LOTTO UNICO della consistenza di mq 263,28 è nella disponibilità del debitore esecutato e viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.  
Prezzo di vendita € 297.600,00**

