
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Modugno Donatella, nell'Esecuzione Immobiliare 264/2024 del R.G.E.

promossa da

xxx
ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

xxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	3
Premessa	
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	
Stima / Formazione lotti.....	10

All'udienza del 08/08/2024, il sottoscritto Arch. Di Modugno Donatella, con studio in Via Lenoci,12 - 70020 - Bitritto (BA), email donatella.dimodugno@gmail.com, PEC donatella.dimodugno@archiworldpec.it, Tel. 334 5053140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capurso (BA) - Vico D'Alba, n 7
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Capurso (BA) - Vico D'Alba, n 7

I due beni hanno la stessa cronistoria catastale e ipotecaria, sono comunicanti tra loro attraverso una scala interna all'alloggio. Il lastrico solare non è raggiungibile altrimenti se non dall'alloggio esecutato. Si ritiene quindi di formare un lotto unico.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento al primo piano avente ingresso indipendente composto da tre vani ed accessori oltre ad annesso terrazzino a livello nonché lastrico solare al secondo piano di pertinenza esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capurso (BA) - Vico D'Alba, n 9- Foglio 10 Particella 165 Subalterno 4 graffato Foglio 10 Particella 167 Subalterno 2
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Capurso (BA) - Vico D'Alba, n 9 - Foglio 10 Particella 165 graffato Foglio 10 Particella 167

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione ipocatastale notarile sostitutiva redatta dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano. La certificazione risale ad un atto di acquisto riferibile ad un periodo che va dalla data di trascrizione (trascrizione pignoramento 25/06/2024 nn.31326/24117) del pignoramento di oltre venti anni (atto di compravendita a mano dott. Oliva Luigi trascritto il 04/07/1997 nn. 22758/17250). Alla certificazione notarile sostitutiva non sono allegate le visure catastali attuali e storiche anche se sono riportati in relazione i dati catastali attuali degli immobili e non tutta la cronistoria catastale.

Non è stato depositato dal creditore precedente alcun atto di stato civile dell'esecutato, che viene prodotto dal ctu.

Si segnala che sia nell'atto di pignoramento che in catasto gli immobili pignorati risultano essere al civico 7 ma sul luogo si è potuto rilevare che il civico presente affianco al portone di ingresso è il numero 9.

L'esecutato xxx risulta coniugato in data xxx in regime di separazione dei beni. (Si allega estratto di atto di matrimonio)

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione al momento della notifica del pignoramento ed attualmente appartengono ai seguenti esecutati:

- xxxx (Proprietà 1/1)

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

- xxx (Proprietà 1/1)

In forza di atto di compravendita del 18/05/2005 numero di repertorio 18237/6257 notaio Cotugno Angela trascritto il 22/03/2005 n. 14031/8870.

CONFINI

L'appartamento ed il sovrastante lastrico solare confinano nell'insieme con vico D'Alba, proprietà xx

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	
Terrazza a livello	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Terrazza, lastrico solare.	80,00 mq	93,00 mq	0,10	9,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Il calcolo delle superfici è stato effettuato dalla planimetria catastale.

DATI CATASTALI

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/08/2024

Dati identificativi: Comune di CAPURSO (B716) (BA)

Foglio 10 Particella 165 Subalterno 4

Foglio 10 Particella 167 Subalterno 2

Busta mod.58: 746

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAPURSO (B716) (BA)

Foglio 10 Particella 165

Foglio 10 Particella 167

Classamento:

Rendita: Euro 150,81

Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 4 vani

Foglio 10 Particella 167 Subalterno 2

Indirizzo: VIA D` ALBA n. 7 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 68 m2 Totale escluse aree scoperte b): 63 m2

Intestati catastali

1. xxx

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/08/2024

Dati identificativi: Comune di CAPURSO (B716) (BA)

Foglio 10 Particella 165 Subalterno 5

Foglio 10 Particella 167 Subalterno 3

Busta mod.58: 746

Classamento:

Categoria F/5a)

Per l'analisi della cronistoria catastale si allegano visure storiche degli immobili

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'atto del sopralluogo si sono potute verificare le seguenti difformità:

- Errata individuazione del civico, su tutti i documenti l'immobile è segnalato al n 7 della strada ma dal rilievo visivo l'immobile ha accesso dal numero 9 della Via Duca d'Alba
- Inesistenza dell'antibagno come segnalato in planimetria per l'abbattimento del muro di divisione e creazione di un unico ambiente;

- Realizzazione di una scala di accesso al lastrico solare nel corridoio di collegamento tra zona notte e zona giorno;
- Realizzazione di una armadiatura in cartongesso nella stanza matrimoniale;
- Creazione di un'area lavanderia con una parete in cartongesso nella stanzetta più piccola;
- Realizzazione di una scala di servizio per accedere ad una parte del lastrico solare di pertinenza.

Nelle planimetrie catastali non sono stati riportati i gradini esistenti

Dopo aver effettuato le necessarie operazioni per verificare la legittimità urbanistica sarà necessario procedere all'aggiornamento delle due planimetrie catastali, abitazione e lastrico solare, con una spesa preventivata di 900 euro per il professionista e di 100 euro per diritti di segreteria.

Stato conservativo

Il bene si presenta in discrete condizioni al suo interno mentre esternamente è in normali condizioni di uso

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto in vendita è costituito da un alloggio e dal soprastante lastrico solare di copertura. I beni sono collocati all'interno del centro storico di Capurso, in zona centrale del paese vicino ad esercizi commerciali, bancari e agli uffici comunali.

L'edificio è in muratura portante continua. L'ingresso all'abitazione avviene dallo stretto vicolo d'Alba. La facciata è in discrete condizioni di conservazione anche se in alcune aree si nota la necessità di una nuova pitturazione. L'ingresso all'immobile avviene tramite una ripida scala formata da due rampe. Lo sbarco della seconda rampa avviene direttamente nella zona giorno costituita da una cucina/pranzo e da un lungo corridoio di servizio all'unico bagno dell'alloggio. Il bagno è dotato di lavandino, bidè, vasca e attacco per la lavatrice. Per la normativa vigente sarebbe necessaria la creazione di un antibagno che facesse da zona filtro tra l'area giorno ed i servizi. Tale zona è individuata nella planimetria catastale ma non risulta realizzata. Sulla rampa delle scale di accesso all'alloggio a livello dell'alloggio è stato ricavato uno stanzino di piccole dimensioni utilizzato come dispensa. Da questo, tramite una scaletta non fissa, si può accedere ad un soppalco lungo quanto la prima rampa di accesso all'immobile. Dall'area giorno tramite una portafinestra dotata di cancellata di sicurezza è possibile accedere scendendo due gradini, al terrazzo di pertinenza all'abitazione. Tale terrazzo è di comunicazione tra le due aree della casa, la giorno con quella notte. Su questo terrazzo sembrerebbe che in epoca recente, è stato realizzato un corridoio con l'installazione di una vetrata in anticorodal ed una copertura in pannelli prefabbricati. A metà di questo corridoio tramite una porta e scendendo due gradini si entra nella restante parte del terrazzino, in parte coperto da una tettoia e in parte scoperto. Di nuova costruzione è una scaletta di servizio al soprastante lastrico solare. Da questo corridoio scendendo altri due gradini si penetra nella zona notte costituita da un ambiente di distribuzione da cui ci si immette ad una stanza matrimoniale di grandi dimensioni, illuminata da due alti finestrini, ad una cameretta più piccola ad elle e a un ripostiglio. Nella cameretta per meglio sfruttare la sua conformazione ad elle è stato realizzato in cartongesso un divisorio ricavando una piccola zona attualmente utilizzata come stireria. Nella camera matrimoniale in cartongesso è stato realizzato un armadio a muro. Tutti i pavimenti sono in gres porcellanato, le porte interne in legno tamburato sono in buone condizioni. Il riscaldamento avviene tramite caldaia a gas metano e corpi radianti. La casa è servita dall'acquedotto pugliese ed è allacciata alla rete elettrica.

Da una stretta e ripida scala realizzata dall'esecutato nel corridoio di collegamento tra la zona notte e la zona giorno è possibile entrare nel lastrico solare. Questo è composto da tre aree collocate ad altezze diverse. La scala di accesso porta alla zona più bassa del terrazzo mentre a destra e a sinistra sono presenti altre due aree a quote più alte. Sulla destra è posizionata un'area rettangolare non accessibile dove sono stati realizzati due sgabuzzini, uno, da quanto dichiarato dalla attuale occupante, utilizzato per l'autoclave. Sulla porzione a sinistra del lastrico solare è possibile accedere tramite una scaletta, di nuova realizzazione, che porta ad un'area attrezzata con una tettoia ed un barbecue in muratura.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è attualmente occupato dalla madre del debitore senza alcun titolo legale.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1997 al 18/03/2005	xxxx	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Oliva Luigi	30/06/1997	34815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	04/07/1997	22758	17250
		Registrazione			
		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/03/2005 al 29/08/2024	xxxx	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angela Cotugno	18/03/2005	18237	6257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	22/03/2005	14031	8870
		Registrazione			
		Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda gli immobili 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.
- Non sussistono oneri, pesi, servitù passive e/o attive sui beni, diritti di usufrutto, uso od abitazione.
- L'immobile non è in condominio e quindi non sussistono oneri condominiali.
- L'immobile non è gravato da censo, livello od uso civico.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 29/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 22/03/2005
Reg. gen. 14032 - Reg. part. 2865
Quota: 1
Importo: € 166.000,00
xxCapitale: € 83.000,00
Percentuale interessi: 3,70 %
Rogante: Cotugno Angela
Data: 18/03/2005
N° repertorio: 18238
N° raccolta: 6258
- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a bari il 06/04/2022
Reg. gen. 17856 - Reg. part. 2800
Quota: 1
Importo: € 51.053,46
xxCapitale: € 25.526,73
Rogante: Agenzia delle entrate/Riscossione
Data: 05/04/2022
N° repertorio: 7923
N° raccolta: 1422

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 25/06/2024
Reg. gen. 31326 - Reg. part. 24117
Quota: 1
xxx

Gli oneri per la cancellazione delle ipoteche giudiziali ammontano:

- **Imposta ipotecaria:** Si calcola allo 0,5% del valore dell'ipoteca, con un minimo di 200 euro.
- **Imposta di bollo:** Generalmente ammonta a 59 euro.
- **Tassa ipotecaria:** È una somma fissa, solitamente di 35 euro.
- **Oneri di cancelleria:** Per le ipoteche giudiziarie, si aggirano intorno ai 94 euro.

Quindi, a questi costi vanno aggiunti lo 0,5% del valore totale del debito.

Gli oneri per la cancellazione delle trascrizioni ammontano a 294 euro, comprendendo imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni eseguiti sono all'interno del nucleo antico della città di Capurso. Il PRG attualmente vigente, approvato con DCC n 32/92 e DGR n 6294 del 09/11/1992 rimanda al Pdr approvato con delibera 77 del 10/05/1983 dal Consiglio Comunale di Capurso.

Dalla tavola B1 del vigente Pdr che si allega alla presente relazione si evince che l'immobile non è vincolato ai sensi della L 1089/1939 ne è considerato di particolare pregio storico-architettonico.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono individuati come "Edificio in buone condizioni statico-igieniche necessarie di manutenzione ordinaria." (Tav. B2). Per gli interventi ammessi si riporta l'articolo 2.2 delle NTA che specifica:

"Art. 2.2 Manutenzione Ordinaria Interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA, riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; la categoria comprende le seguenti opere: a) sostituzione o ripristino dei materiali di copertura (pavimentazione, isolamento e/o impermeabilizzazione); b) ripristino parziale o pulitura rivestimenti esterni; c) ripristino o sostituzione rivestimenti interni; d) ripristino o sostituzione pavimentazioni interne; e) ripristino parziale e pulitura infissi esterni; f) ripristino o sostituzione infissi interni; g) riparazione e consolidamento elementi di facciata (cornicioni, grondaie, pluviali, ringhiere, soglie, mensole, etc.); h) sostituzione totale o parziale di apparecchi igienici; i) ripristino o sostituzione parziale impianti tecnologici (imp. idricofognante, imp. elettrico, imp. di riscaldamento, condizionamento, etc.); l) ripristino o risanamento di vespai, intercapedini, etc."

Per poter effettuare interventi superiori il Pdr prevede:

"Art. 2.9.7 Attuazione degli interventi necessari Gli interventi privati nella zona A dovranno attuare gli interventi valutati come necessari dalla Tav. B2 e potranno, su richiesta documentata da apposita e dettagliata relazione tecnica, attuare interventi di categoria superiore a quella valutata, purché rientrino nell'ambito degli interventi edilizi ammessi. I suddetti interventi di categoria superiore dovranno essere limitati a quelli finalizzati ad un miglioramento del contesto edilizio ed urbano di riferimento e sono ammissibili, a tal fine, anche per gli edifici di più recente costruzione che non hanno caratteri di pregio."

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del piano qui allegate.

I beni eseguiti non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui sono situati i beni oggetto di questa esecuzione si erge all'interno del nucleo storico del Comune di Capurso, la costruzione dell'immobile si ipotizza quindi essere antecedente al 1967, non necessitava quindi di alcuna autorizzazione edilizia per la sua edificazione. Si sono effettuate accurate ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Capurso atte a recuperare autorizzazioni per interventi successivi al 1967. Si sono rintracciate due DIA presentate al Comune di Capurso, la prima presentata dall'allora proprietà xxx con prot. 8180/95 inerente dei lavori di restauro e risanamento conservativo dell'immobile che prevedeva: la demolizione di tutti i solai in legno e loro ricostruzione in latero cemento armato, scrostamento di tutti gli intonaci più recupero e/o sostituzione cucì/ scuci delle murature in tufo degradata, sia interna che di facciata; demolizione di murature degradata interna e loro ricostruzione in laterizio; abbassamento pavimenti del piano seminterrato; previsione degli impianti elettrici e termo-idraulici; risistemazione di tutti i solai di copertura. L'intervento era previsto per i civici che andavano da 7 al 19 di Via Duca d'Alba. Successivamente con Protocollo 5653 del 29 aprile 1997 fu presentata un'ulteriore DIA per lavori di costruzione di un torrino delle scale, intervento non presente attualmente sul terrazzo di copertura dell'immobile, ed una diversa distribuzione degli ambienti interni nell'immobile di esecuzione corrispondente in parte all'attualità. Rispetto a tali documenti si evidenziano: la mancata realizzazione del torrino, la realizzazione di pareti in cartongesso nelle due stanze da letto, realizzazione di un soppalco uso ripostiglio, la realizzazione di scale di collegamento fra le diverse parti del lastrico solare stesso a diverse quote e una scala che permette l'accesso dall'alloggio al lastrico, la costruzione con vetrate in anticorodal di un corridoio di comunicazione fra la zona notte la zona giorno dell'alloggio. Tale vetrata va a formare un volume non sanabile, mentre facilmente sanabile sono la realizzazione delle scale. Nelle aree esterne, sul terrazzino a livello, ma anche sul lastrico solare sono state realizzate delle tettoie non denunciate presso il Comune di Capurso e quindi abusive e non sanabili data la localizzazione dell'immobile in Zona A (centro storico). Si evidenzia anche la presenza nelle planimetrie allegare e presentate al comune, come da legge, di un antibagno atto a creare la necessaria area di disimpegno fra soggiorno e servizio che non si è osservata in sede di sopralluogo. La mancata realizzazione del torrino e la realizzazione dell'antibagno, di pareti in cartongesso nelle due stanze da letto, di un soppalco uso ripostiglio, sono sanabili con una SCIA in sanatoria.

Non è stato reperito l'APE né i libretti di impianto della caldaia necessari alla realizzazione dello stesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Fabbricato civile ubicato a Capurso (BA) - Vico D'Alba, n 7
Appartamento al primo piano avente ingresso indipendente composto da tre vani ed accessori oltre ad annesso terrazzino a livello nonché lastrico solare di secondo piano di pertinenza esclusiva.

Per determinare la stima del bene si sono effettuate ricerche nelle locali agenzie immobiliari e presso il sito OMI dell'Agenzia delle entrate (primo semestre 2024 quotazione 500/700 euro/mq). In seguito si è fatta una ricerca delle quotazioni immobiliari per il Comune di Capurso sui portali specializzati nelle compravendite, (casa.it, immobiliare.it), studiando in particolare le case in vendita nel centro storico. Su tali portali sono stati individuati immobili analoghi che avevano un prezzo che oscillava dai 937 euro/mq (immobile in via Gramsci sul portale immobiliare.it), ai 780 euro/mq in via Filomarino (casa.it). Considerando la posizione del bene oggetto di stima, la distribuzione interna, la difficoltà di parcheggio e lo stato dell'immobile si è ritenuto congrua una stima dell'immobile di 780 euro/mq.

Per le operazioni necessarie alla regolarità urbanistica e catastale che consistono in:

Abbattimento opere abusive, vetrata e tettoie stimata in euro 1.750 iva inclusa

Realizzazione antibagno 2.500 euro iva inclusa

Bisognerà inoltre effettuare una Scia in sanatoria per sanare le irregolarità già descritte ampiamente in perizia e successivamente riaccatastare il bene per una spesa complessiva di 2.500 euro iva inclusa

Totale di spesa 6.750 euro

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Capurso (BA) - Vico D'Alba, n 7	81,80 mq	780,00 €/mq	€ 63.804	100,00%	€ 63.804
				Valore di stima:	€ 63.804

Valore di stima del bene: € 63.804

A tale valore vanno sottratte le spese necessarie per rendere il bene nuovamente conforme alle normative urbanistiche che ammontano per un totale di 6.750 euro

$€ 63.804 - € 6.750 = € 57.054$

Al valore stimato bisognerà sottrarre il 15% per vizi e difetti occulti.

$€ 57.054 - € 8.558 = € 48.496$

Il valore d'asta sarà quindi di € 48.496

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.

Bitritto, li 10/12/2024