



TRIBUNALE DI BARI



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Digregorio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 443/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: -----
contro



Codice fiscale: -----

Codice fiscale: -----



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1	6
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	14
Precisazioni	14
Patti	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15



Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 3	19
Descrizione	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	20
Precisazioni	20
Patti	20
Stato conservativo	21
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche del lotto edificabile	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti	24
Lotto 1	25
Lotto 2	28
Lotto 3	30
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 443/2024 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 173.000,00	35

Lotto 2 – Prezzo base d’asta: € 162.000,00	35
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 34.500,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Villino ubicato a Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 170	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 168	37
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Monopoli (BA) - Contrada Lamammolilla	38



INCARICO

In data 11.12.2024, il sottoscritto dott. agr. Digregorio Francesco, con studio in Via Indipendenza, 10 - 70029 - Santeramo in Colle (BA), email francodigregorio@alice.it, PEC francodigregorio@epap.sicurezzapostale.it, Tel. mobile 380.75 52 154, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16.12.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Il nominato custode Avv. R. Rella e il ctu provvedevano alle formalità di rito, verifica del fascicolo di causa, accesso ed ogni altra attività relativa al mandato (All.to 1, verbale di sopralluogo).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Villino ubicato a Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 170 (Coord. Geografiche: 41°01'00"N 16°59'59"E)
- **Bene 2** - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 168 (Coord. Geografiche: 41°01'00"N 16°59'59"E)
- **Bene 3** - Terreno edificabile ubicato in agro di Monopoli (BA) - Contrada Lamammolilla (Coord. Geografiche: 40°53'54"N - 17°14'14"E)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 1** - Villino ubicato a Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 170

DESCRIZIONE



Casa padronale in villino con prospetto principale e accesso in giardino prospiciente la strada Via per Noicattaro, edificato in periodo antecedente agli anni '70 del 1900, costituito da ampio ingresso, due camere, bagno, cucina e annesso ripostiglio; vi atrio da cui si accede a deposito. Della superficie commerciale di circa 170 mq; posto in zona periferica, comunque urbanisticamente in Zona B1.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Vi era scala di accesso al piano lastricato di copertura, con ripostiglio; ora tutto disabilitato, non praticato.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- ----- (Nuda proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

L'immobile viene posto in vendita per i diritti della piena nuda proprietà.

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Confina a S-O con strada Via per Noicattaro; a N-O con condominio che ha accessi su Via Noicattaro e Via Cav. N. Berardi, con proprietà a PT di ----- e -----, con bene comune non censibile (scala e atrio condominiale); a N-E con -----, Comune di Rutigliano, -----, -----, salvo Altri; a S-E con altra proprietà dell'Esecutata.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	177,00 mq	1	177,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				177,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1996 al 16/10/2024	-----	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 736 - Categoria A4 -Cl.3, Cons. 5,55 Superficie catastale 132 mq Rendita € 244,28 Piano T

Sono stati omessi gli eventi relativi a variazioni di ufficio per variazione quadro tariffario, inserimento di dati di superficie, ecc. (All.to 2, visura storica al CT; All.to 3, visura storica CF; All.to 4, planimetria catastale; All.to 15, f 5 stralcio).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	736			A4	3	5,55	132 mq	244,28 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'unica planimetria catastale esistente e quindi con quanto pignorato. Ai fini dell'aggiornamento degli atti catastali si deve redigere e presentare una planimetria riportante lo stato dei luoghi attuale (All.to All.to 5, pln modificata attuale).

PRECISAZIONI

L'accesso al villino avviene da Via Noicattaro per tramite di un giardino antistante la facciata principale su cui, in posizione centrale, si apre un portone con civico 170.

Nell'ingresso vi era scala di accesso alla copertura, scala che è stata abbattuta, liberando dello spazio per la realizzazione di un bagno, lasciando spazio per un corridoio di servizio che porta alla cucina. Tali modifiche sono riportate in rosso nella planimetria catastale modificata di cui all'All.to 5, citato.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Mediocre.

PARTI COMUNI

Nessuna. Comunione del muro perimetrale Sud con altro edificio (comunione da codice civile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna. Comunione del muro perimetrale Sud con altro edificio (comunione da codice civile). Non risultano usi civici, come da consultazione del portale SIT Puglia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla strada pubblica Via per Noicattaro, al civico 170, si accede per tramite di un cancello in ferro che si apre sulla recinzione di un giardino prospiciente il prospetto principale; a quest'ultimo si giunge salendo 6 gradini di una scala esterna; attraverso il portone si giunge ad un ampio ingresso/patio per il quale si distribuisce, da sinistra verso destra, alla stanza da letto, quindi ad un corridoio di servizio e infine ad un salone (simmetrico alla stanza da letto).

In origine dall'ingresso vi era scala per l'accesso all'estradosso del piano, in parte a terrazzo e in parte coperto da sottotetto/depositi; questi ultimi sono in totale disuso poiché la scala di accesso è stata abbattuta (l'accesso è ora possibile solo con scala mobile) e lo spazio resosi disponibile, ha consentito la realizzazione di un bagno (con doccia e pezzi sanitari in opera e funzionanti, piastrellatura delle pareti come d'uso). Dal corridoio si accede alla cucina e all'attiguo ripostiglio/dispensa. Sempre dalla cucina vi è porta che conduce in un atrio scoperto (un tempo accessibile mediante cancello in ferro da area esterna comunicante mediante stradina privata con la via pubblica). Solo dall'atrio si può accedere ad un deposito, posticcio, con muratura perimetrale in tufo portante, soletta di copertura a circa 2,70 m circa (porta di accesso modestissima, in legno), pavimento in battuto di cemento.

Tutte le pareti interne della casa sono intonacate e pitturate, il pavimento è ricoperto con materiali diversi, in parte maiolicate risalenti agli anni '40-'50 (ingresso, corridoio), in parte con marmette in granigliato a scaglie di marmo chiaro-scuro (cucina), solo nella stanza da letto e nel salone il pavimento è ricoperto, dopo ristrutturazione, con tavelloni in ceramica 60x40 cm, tinta chiara.

Nel nucleo di rappresentanza costituito da ingresso, salotto e stanza da letto, vi è altezza al soffitto di circa 4 m; in cucina, ripostiglio, bagno l'altezza la soffitto è di circa 2,70 m.

Il corpo di fabbrica verosimilmente più antico (ingresso, salone e stanza da letto) presentano una muratura perimetrale portante di circa 70 cm (anche oltre), copertura a solaio piano in latero-cemento; quanto probabilmente realizzato in successione, cucina e dispensa (poi deposito), è realizzato con murature perimetrali portanti in tufo perpedagno dello spessore di circa 30 cm, soletta di copertura in latero-cemento. L'estradosso è rivestito in parte con guaina bituminosa granigliata, in parte vi è vano sottotetto con copertura a falde inclinate protette da tegole marsigliesi o con lamiera grecata zincata. Questi ambienti non sono in uso, non frequentati (anche in ragione della demolizione della originaria scala che al piano terrazzo prima conduceva).

Infissi esterni ed interni in legno, di modesta fattura e comunque da tempo non viene eseguita ordinaria manutenzione.

Vi è impianto elettrico sottotraccia, non a norme; vi è acqua e fogna; vi è impianto di riscaldamento con corpi radianti in ghisa; la caldaia, alimentata a gas, è fuori uso (depositata nell'atrio).

Sul lato Ovest vi è il giardino pertinenziale, cinto da muretto basso e sovrastante ringhiera in ferro; si continua senza soluzione con la quota di esso di pertinenza del Lotto 2 (come ivi si dirà).

La facciata principale dell'immobile è esposta a Ovest; è libera la facciata opposta, sono contigue ad altri edifici le facciate a Nord e a Sud. Le facciate presentano scrostamenti di intonaco e pittura.

L'intero immobile ha bisogno di interventi di manutenzione straordinaria, per omessa manutenzione ordinaria da tempo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è legittimamente occupato dal titolare del diritto di abitazione, non pignorato (non pignorabile), quindi opponibile alla procedura (il titolare del diritto ha 98 anni; l'indice ISTAT relativo alla probabilità di sopravvivenza, indica una 'speranza di vita' statisticamente determinata di circa 2,5 anni).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1993 al 04/04/1996	-----	successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	14/09/1995	29061	21918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/04/1996 al 16/10/2024	divisione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Bari	04/04/1996	10171	7864
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	N. Denora	09/03/1996		

Si constata che sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 01/06/2020
Reg. gen. 19533 - Reg. part. 25
Importo: € 250.000,00
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 192.149,38

Trascrizioni

- pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 16/10/2024
Reg. gen. 49812 - Reg. part. 38005
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Come da prassi del processo esecutivo.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico, l'immobile pignorato insiste in Zona B1 dove vi è $I_{ff} = 5 \text{ mc/mq.}$

Vi sarebbe ulteriore suscettività edificatoria, per circa 800 mc, ovvero per la realizzazione dell'equivalente un buon appartamento per civile abitazione. Per tale ragione si terrà conto estimativamente dell'incremento di valore dell'immobile, dell'equivalente di un suolo edificabile utile alla realizzazione di un appartamento di circa 230 mq. Nel paragrafo relativo alla stima si dirà dei criteri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n 47/1985. La costruzione potrebbe essere antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'ordinaria ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale non ha dato esito positivo. Il ctu ha reiterato la richiesta di accesso agli atti e l'Ufficio ha messo a disposizione l'intero archivio dei fascicoli edilizi a far data dal 1940, e fino al 1962 è stata fatta ricerca manuale per ogni singolo fascicolo, ma anche questa ricerca ha dato esito negativo.

Invero, è stato reperito il fascicolo che riguarda il Lotto 2 (come meglio sarà esplicitato avanti), nonché un fascicolo edilizio che riguarda altra costruzione, prossima a quella di interesse, a domanda di un germano del dante causa dell'attuale Esecutata, in cui è rappresentata la sagoma l'immobile che ci occupa, definita come 'costruzione esistente' (All.to 6, licenza edilizia -----, del 23.12.1960).

V'è di più, la domanda originaria di licenza edilizia per la realizzazione del Lotto 2, riporta una sorta di situazione esistente in cui compare, in parte, l'immobile di interesse (All.to 7, planimetrie delle adiacenze – da elaborato di progetto per il Lotto 2; in rosso sullo stralcio planimetrico). In sostanza la sagoma corrisponde alla sagoma del villino, privo del corpo aggiunto (sicuramente in epoca successiva al 1960), definito in planimetria catastale 'tettoia' (All.to 8, planim modificata; in viola il corpo aggiunto).

Che il villino fosse presente, è attestato anche da quanto riportato sempre nello stralcio planimetrico allegato all'elaborato progettuale originario del Lotto 2 (All.to 9, stralcio planimetrico dall'elaborato progettuale Lotto 2, esistenze; in verde il fabbricato esistente, riportato solo in parte e in diversa composizione interna).

Onde pervenire a conclusione circa lo 'Stato legittimo', ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001, come novellato dalla L. 105/2024 di conversione del DM 69/2024, il ctu sostiene che l'immobile, almeno come nucleo originario, possa essere stato edificato negli anni '30-40 o subito dopo la seconda Guerra mondiale; di certo esisteva al 1960 (vedasi All.to 6, citato), quindi prima del '67; che la strutturazione attuale abbia preso consistenza successivamente e quindi si è proceduto all'accatastamento nel 1970 (vedasi All.to 4, citato), in tale planimetria catastale riportante lo stato dei luoghi di allora, che coincide con quello attuale, è correttamente riportata la 'tettoia' come elemento edilizio che si aggiunge nel tempo, non è dato di sapere quando.

Ne consegue che deve ritenersi 'abusivo' il solo corpo della tettoia (vedasi All.to 7, citato).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



- Non esiste abitabilità



Nel paragrafo relativo alla stima si dirà degli oneri di regolarizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Quelli da codice civile relativi alla muratura di confine con il finitimo Lotto 2.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 2** - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 168

DESCRIZIONE

Appartamento su due piani fuori terra e seminterrato, con accesso indipendente da stradina privata, traversa di Via Noicattaro, al civico 168, e da giardino pertinenziale. Cucina e salottino a piano rialzato, con bagno; due stanze da letto a primo piano con affaccio su strada privata da balconi, con bagno; cantina a piano seminterrato con centrale termica (dismessa); lavatoio a secondo piano, con la restante parte a terrazzo. Per una superficie utile calpestabile di circa 130 mq compreso il vano a piano seminterrato.

Posto in zona periferica, ma urbanisticamente in Zona B1. Vi è una modesta area a giardino (finitimo con il Lotto 1 e con la stradina privata) da cui è possibile l'accesso diretto nel salottino; da progetto vi era una pertinenziale area a parcheggio che allo stato, anche catastalmente, si rinviene molto ridimensionata si confronti l'All.to 12, PLN di impianto e l'All.to 13, PLN attuale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ----- (Nuda proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

L'immobile viene posto in vendita per i diritti della piena nuda proprietà.

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il prospetto principale è su strada privata, con civico 168, e confina a S con -----; a O e N con con proprietà della Esecutata; a E con -----, Comune di Rutigliano, -----, -----, -----.



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,00 mq	175,00 mq	1	175,00 mq	3,50 m	S1-T-1
Totale superficie convenzionale:				175,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1996 al 16/10/2024	-----	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 695, Sub. 1 Categoria A4 - Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 147 mq Rendita € 309,87 Piano S1-T-1

Sono stati omessi gli eventi relativi a variazioni di ufficio per variazione quadro tariffario, inserimento di dati di superficie, ecc. (All.to 10, visura storica al CT; All.to 11, visura storica CF; All.to 4, planimetria catastale d’impianto; All.to 13, planimetria catastale del 2008; All.to 15, f 5 stralcio).



DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	695	1		A4	4	6	147 mq	309,87 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

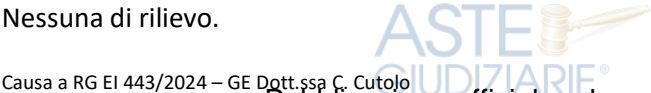
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l’ultima planimetria catastale in atti (30.01.2008) nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento.

Per tuziorismo, si allega l’ultima planimetria catastale in atti su cui si riporta la presenza di un accesso da stradina privata al giardino e quindi accessibile direttamente dall’esterno il salottino (All.to 14, planim attuale).



PRECISAZIONI

Nessuna di rilievo.





PATTI

Nessuno.



STATO CONSERVATIVO

Discreto.



PARTI COMUNI

Nessuna. Comunione del muro perimetrale Nord con altro edificio (comunione da codice civile).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna. Non risultano usi civici, come da consultazione del portale SIT Puglia.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da Via per Noicattaro si accede a stradina privata e quindi al civico 168. Intanto si passa prospicienti al giardino di pertinenza sulla cui recinzione vi è piccolo cancelletto in ferro, superato il quale e 5 gradini, si giunge su marciapiede dal quale si può accedere direttamente in un salottino dell'appartamento in parola.

Dal portone in legno civico 168, si accede a scalinata rivestita in marmo ordinario, che conduce al ballatoio di piano rialzato su cui si aprono le porte per l'accesso al salottino (prima citato) e quindi ad un disimpegno con porte per bagno e cucina.

Continuando per la scala si accede al pianerottolo di primo piano su cui si aprono la porta per una stanza da letto a sinistra, porta per disimpegno a destra per l'accesso a bagno e letto. Dalle stanze da letto, dotate di finestrone, si accede ai balconi (con affaccio su stradina privata e su giardino; su uno di essi è montata la caldaia dell'impianto di riscaldamento, non funzionante).

Continuando per la predetta scala si giunge al pianerottolo di secondo piano; il vano scala qui è adibito a lavatoio; a destra e a sinistra si aprono piccole porte in ferro che conducono al lastrico solare a terrazzo praticabile.

A piano terra, la scala presenta a destra porta che conduce a piano seminterrato, la scala è prima rivestita in marmo, poi nuda in cemento. Si giunge a quota - 2,0 m circa in ambienti destinati a cantina deposito, vi era un vano centrale termica dismessa; vi è riserva idrica.

L'alloggio è costituito da vani di ordinarie dimensioni, con tutte le pareti e soffitti intonacati a civile liscio e pitturate; il pavimento è generalmente ricoperto da tavelloni 40x40 cm a scaglie di marmo varicolori, a volte a tinte chiare, a volte scuro; nei disimpegni vi sono marmette con scaglie di marmo a tinte chiare.

I bagni sono dotati di tutti i pezzi sanitari in opera e funzionanti, a primo piano vi è doccia, da non molto tempo ristrutturato; pavimento e pareti rivestiti con piastrelle ceramiche ordinarie, come d'uso.



Altezza al soffitto a piano rialzato è pari a 3,50 m, nel bagno a 2,90 m; a primo piano il soffitto è a 3 m. Nel seminterrato l'altezza al soffitto è circa 2,2 m.

Le porte interne sono tutte in legno, di ordinaria fattura; gli infissi esterni sono in legno d'abete, con vetro singolo, finestre e finestroni sono protetti da persiane in legno.

Sono presenti i servizi a rete: impianto idrico e fognante funzionanti, impianto elettrico sottotraccia non a norme attuali, impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e caldaia alimentata a gas, non funzionante.

L'intero edificio è realizzato con murature perimetrali e di spina portanti in tufo, spessore medio 30-50 cm; orizzontamenti in latero-cemento; non si ha nozione ed evidenze delle fondazioni.

Le pareti esterne sono tutte intonacate e pitturate (presenti segni del tempo).

Sul lato Est vi è una modesta area a parcheggio di circa 30 mq (quanto residua di un'area di ben maggiore superficie, probabilmente oggetto di cessione a Terzi).

Come avanti detto, sul lato Ovest vi è un modesto giardino, finitimo e in prosecuzione senza soluzione con quello descritto per il Lotto 1; cinto da muretto e sovrastante ringhiera in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile deve essere considerato libero in quanto occupato da Terzi senza titolo opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1993 al 04/04/1996	-----	successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	14/09/1995	29061	21918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/1996 al 16/10/2024	-----	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	04/04/1996	10171	7864
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		N. Denora	09/03/1996		

Si constata che sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 01/06/2020
Reg. gen. 19533 - Reg. part. 25
Importo: € 250.000,00
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 192.149,38

Trascrizioni

- pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 16/10/2024
Reg. gen. 49812 - Reg. part. 38005
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Come da prassi del processo esecutivo.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico, l'immobile pignorato insiste in Zona B1 (Iff = 5 mc/mq).
Dopo attenta valutazione dei frazionamenti intervenuti dal 1971 ad oggi sulla originaria particella su cui insiste il fabbricato, si potrebbe definire la consistenza dell'attuale lotto edificabile; salvo grossolani errori, il lotto attuale esprimerebbe una volumetria pari a circa 900mc. Poiché ne risultano edificati circa 500, se ne deduce che residuano circa 400 mc ancora edificabili. Dalla situazione dei luoghi, non appare tale disponibilità direttamente utilizzabile su lotto come realizzato dovendo rispettare distanze e altezze. Quindi, la volumetria residua potrebbe essere solo oggetto di transazione. Di tanto si terrà conto nella valutazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta legittimo per essere stato edificato a seguito di Licenza edilizia n. 148 del 28.01.1968 (All.to 16, licenza e tavola progettuale), cui segue variante con Licenza edilizia n. 1/69 rilasciata il 23.01.1971 e successiva abitabilità del 30.03.1971 (All.to 17, licenza, abitabilità e tavola progettuale).

Deve tuttavia rilevarsi, come si evince dalla tavola progettuale di cui all'All.to 17, che non vi è progettazione del piano S1 seminterrato, che invece risulta nelle planimetrie catastali di cui agli All.ti 12 e 13, citati), che risultano conformi allo stato dei luoghi.

Tale condizione origina un abuso edilizio.

È sanabile ai sensi delle norme vigenti. Di tanto si dà conto nel paragrafo relativo alla valutazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Esiste abitabilità

Nel paragrafo relativo alla stima si dirà degli oneri di regolarizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Quelli da codice civile relativi alla muratura di confine con il finitimo Lotto 1 e giardino di pertinenza.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 3** - Terreno edificabile ubicato a Monopoli (BA) - Contrada Lamammolilla.

DESCRIZIONE

Trattasi di lotto di suolo edificabile in agro di Monopoli, in Contrada Lamammolilla, di 1.200 mq; dal vigente strumento urbanistico vigente inserito in "contesti rurali consolidati" nei quali è possibile l'edificazione a domanda diretta, individuale.

Allo stato risulta suolo nudo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, e come tale sarà astato:

- ----- (Proprietà 1/2) - CF: -----
- ----- (Proprietà 1/2) - CF: -----

CONFINI

Il terreno/soilo edificabile sarebbe cinto su tre lati da strada di piano, particella comunque intestata a -----
-----; confina a N-O con ----- e Altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1200,00 mq	1200,00 mq	1	1200,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1200,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura, ovvero non v'è convenienza a eventuali frazionamenti e realizzare su tale lotto edificabile una conveniente e utile unità strutturale edilizia, con destinazione prevalente a residenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1984 al 16/10/2024		Catasto Terreni Fg. 82, Part. 438 Qualità Seminativo - Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.06.00 Reddito dominicale € 1,55 - Reddito agrario € 1,24
Dal 17/11/1984 al 16/10/2024		Catasto Terreni Fg. 82, Part. 437 Qualità Seminativo - Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.06.00 Reddito dominicale € 1,55 - Reddito agrario € 1,24

Sono documenti pertinenti: All.to 18, f 82 p 437 visura storica; All.to 19, f 82 p 438 visura storica; All.to 20, f 82 stralcio planimetrico. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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
82	437				Seminativo	3	0.06.00 mq	1,55 €	1,24 €	
82	438				Seminativo	3	0.06.00 mq	1,55 €	1,24 €	

Corrispondenza catastale

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

RECISAZIONI

L'area del lotto è in stato di abbandono.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Incolto.

PARTI COMUNI

Nessuna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna. Non risultano usi civici, come da consultazione del portale SIT Puglia.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO EDIFICABILE

Il terreno si presenta incolto, ricoperto da vegetazione spontanea, qualche pianta arborea e arbustiva, di nessuna valenza.

Ha forma di rettangolo regolare ed è per la massima parte in piano, ovvero minimamente acclive, con pendenza modesta verso Est, con incremento nella parte finale.

Vi si accede da una stradina che si diparte dalla SP 129, quando su questa termina il manto di asfalto si giunge allo spigolo S-O del lotto; un accenno di strada sterrata è visibile sul lato Est.

La situazione al contorno del lotto vede edificati su tutti i lati, tranne che sul lato Est.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, ovvero nella disponibilità degli Esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1984 al 16/10/2024	-----	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. susca	17/11/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	04/12/1984	39689	32898

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Gioia del Colle	26/11/1984	9561	1

Si constata che sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 01/06/2020
Reg. gen. 19533 - Reg. part. 25
Importo: € 250.000,00
A favore di -----
Contro -----,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 192.149,38

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 16/10/2024
Reg. gen. 49812 - Reg. part. 38005
A favore di -----
Contro -----,
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Come da prassi nei processi esecutivi.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da CDU allegato (All.to 21, CDU); il suolo è edificabile con intervento edilizio diretto per nuove costruzioni destinate a funzioni residenziali, ma anche commerciali, terziarie (con limitazioni, vedi CDU); è possibile la realizzazione di nuove costruzioni con $E_f = 0,05 \text{ mq/mq}$ e massimo 2 piani, quindi altezza massima di 6 metri.

Vi è vincolo da Piano di Tutela delle Acque PTA 2015-2021 approvato, per 'Approvvigionamento idrico da corpi idrici acquiferi calcarei cretacei utilizzati a scopo potabile'.

Nessun altro elemento urbanistico-edilizio ha comunicato ufficialmente l'Amm.ne Com.le di Monopoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Lotto edificabile è libero. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici (come da consultazione del portale SIT Puglia).

Con i dati ricavabili dal CDU, formalmente trasmesso dall'Amm.ne com.le di Monopoli, si deduce che sul lotto in parola è possibile occupare con l'edificato una superficie pari al 5% ($E_f = 0,05 \text{ mq/mq}$); tradotto significa che è possibile realizzare una Sul (Superficie utile lorda) di 60 mq; tale superficie può essere espressa da un rettangolo di 10,0 m x 6,0 m, su tale superficie è possibile elevare massimo 2 piani e chiudere l'involucro edilizio con murature perimetrali dello spessore di 30 cm. Ne deriva che la sagoma al suolo genera una impronta di 10,60 m x 6,60 m = 70 mq; tale superficie è replicabile solo su 2 piani, quindi per un totale di 140 mq lordi di superficie edificata, p.e. per la residenza.

Il processo appena concluso ha significato estimativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali; nulla in merito ha comunicato l'Amministrazione Comunale di Monopoli.

Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato sulla base di caratteristiche e variabili diverse, quali: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica delle forme, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; ed infine la situazione del mercato.

Per i fabbricati si è tenuto conto della legittimità, della consistenza, delle tecniche costruttive, dell'isolamento termico, dello stato manutentorio, dell'utilità reale e potenziale nel contesto. Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire ai diversi lotti costituiti oggetto della stima, è stato effettuato l'esame della documentazione ufficiale, ed è stata 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.

La scelta di non formare un unico lotto di quanto pignorato in abitato di Rutigliano benchè unica titolarità, deriva dalla constatazione dell'articolazione delle diverse parti, delle caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione, dell'esistenza di titoli edilizi diversi; quanto pignorato in agro di Monopoli è bene autonomo, lotto a sé ed unico.

Per l'abitato di Rutigliano sono stati reperiti 'comparabili', scelti anche in relazione alle tipologie dei beni stimandi ¹, operando su di essi appropriate correzioni (tipologia costruttiva, consistenza, dotazione di 'comodi' e 'scomodi', 'aggiunte' e 'detrazioni' per suscettività edificatoria residua, manutenzioni necessarie per rendere il bene civilmente fruibile, anche per conformità normativa necessaria), e riporto temporale dei prezzi.

Per quanto attiene al lotto edificabile, non avendo reperito prezzi di beni simili, si è scelto di utilizzare il metodo di stima indiretto, ovvero il valore di trasformazione del suolo in manufatto residenziale possibile con le norme di settore applicabili e riferimento oggettivo al "costo di costruzione". La base da cui si fa discendere il valore è data dalla determinazione amministrativa assunta con DGR Puglia n. 1941/2023 - *Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata*. Il processo di determinazione reca la voce 'acquisizione del suolo' con valore una percentuale del costo base. La percentuale scelta è funzione di appropriate considerazioni, come avanti riportato per il Lotto 3.

Ciò considerato, si è ritenuto opportuno costituire TRE LOTTI, come avanti definiti e descritti, per i quali si riferiscono ora più puntuali elementi estimativi che concorrono alla determinazione dell'attribuendo valore.

LOTTO 1. Casa padronale in villino con prospetto principale e accesso in giardino prospiciente la strada Via per Noicattaro, edificato in periodo antecedente agli anni '70 del 1900, costituito da ampio ingresso, due camere, bagno, cucina e annesso ripostiglio; vi atrio scoperto da cui si accede a deposito. Della superficie commerciale di circa 170 mq; posto in zona periferica, comunque urbanisticamente in Zona B1.

Opportune valutazioni e correzioni tengono conto della vetustà del corpo di fabbrica principale e originario, del possibile valore storico, degli interventi necessari per l'adeguamento a norme dei servizi a rete (idrico, fognante, elettrico, termico) delle prestazioni termiche dell'edificio nel suo complesso; della necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; dei 'comodi' come l'indipendenza, la dotazione di spazi al contorno di 'vivibilità' (atrio scoperto, giardino di pertinenza). Si deve far anche riferimento all'esistenza di 'abuso edilizio' non avendo riscontrato in tutti gli atti consultati e disponibili, la legittimità urbanistica della 'tettoia' (vedasi All.to 8, citato) e la sanabilità urbanistica a norme vigenti; la suscettività edificatoria ulteriore esprimibile dal lotto intero.

¹ Atto per Notaio F. Amendolare del 12.06.2017, rep. 64037, reg.to a Gioia del Colle il 21.06.2017 al n. 6149/1T;

Atto per Notaio F. Amendolare del 04.2017, rep. 64239, reg.to a Gioia del Colle il 08.08.2017 al n. 8272/1T;

Atto per Notaio F. Amendolare del 15.12.2017, rep. 64593, reg.to a Gioia del Colle il 21.12.2017 al n. 12305/1T.



LOTTO 2. Appartamento su due piani fuori terra e seminterrato, con accesso indipendente da stradina privata, traversa di Via Noicattaro, al civico 168, e da giardino pertinenziale. Cucina e salottino a piano rialzato, con bagno; due stanze da letto a primo piano con affaccio da balconi su strada privata, con bagno; cantina a piano seminterrato con centrale termica (dismessa); lavatoio a secondo piano, con la restante parte a terrazzo. Per una superficie utile calpestabile di circa 130 mq compreso il vano a piano seminterrato.

Opportune valutazioni e correzioni tengono conto della vetustà del corpo di fabbrica, delle caratteristiche costruttive dell'epoca (anni '70), degli interventi necessari per l'adeguamento a norme dei servizi a rete (idrico, fognante, elettrico, termico) delle prestazioni termiche dell'edificio nel suo complesso; della necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; dei 'comodi' come l'indipendenza, la dotazione di spazi al contorno di uso privato ed esclusivo (la stradina privata di accesso e lo spazio, ancorchè minimale quello residuo, a parcheggio. Si deve far anche riferimento all'esistenza di 'abuso edilizio' non avendo riscontrato in tutti gli elaborati di progetto (All.ti 16 e 17, citati), originario e in variante, la progettazione del seminterrato, che quindi deve essere considerato abusivo; si esamina quindi la legittimità urbanistica e la sanabilità a norme vigenti; la suscettività edificatoria ulteriore esprimibile dal lotto intero, con la consistenza che si evince dalle tavole di progetto e dalla planimetria catastale ultima agli atti (All.ti 13 e 14, citati).

LOTTO 3. Lotto edificabile, ora nudo, in agro di Monopoli, in Contrada Lamammolilla, in contesto rurale edificato con residenze principalmente per villeggiatura/secondarie. Il lotto è edificabile a domanda diretta, individuale; è possibile la realizzazione di residenza (o anche manufatti ad uso commerciale o terziario); tutto descritto e derivabile dal CDU allegato (All.to 21, citato). Deve porsi attenzione ai vincoli derivati dal nuovo strumento urbanistico, che recepisce anche i vincoli di carattere ambientale. Al lotto in esame non derivano particolari limitazioni.

Con le considerazioni avanti esposte, con i vincoli urbanistici ora menzionati, con le considerazioni estimative avanti riportate circa l'assunzione del metodo indiretto quale processo logico afferente al 'valore di trasformazione' e l'assunzione del costo base di cui alla DGR Puglia n. 1941/2023, avanti riportata ², si perviene alla determinazione dell'attribuendo valore al suolo come differenza tra il valore del bene trasformato e il costo necessario alla trasformazione; nel caso di specie la DGR citata semplifica il processo poiché stabilisce già una percentuale del costo base da attribuire all'acquisizione del suolo edificabile. Appare opportuno precisare che la scelta dei riferimenti al costo base determinato con i criteri di cui alla DGR citata, non rappresenta un posizionamento su caratteristiche costruttive di fascia bassa essendo sufficiente assumere appropriati coefficienti e valori per le diverse voci di costo onde pervenire al livello tecnico-costruttivo desiderato.

Attribuendo opportuni coefficienti in applicazione dei criteri appena descritti, si perviene all'attribuzione di valore ai singoli elementi estimativi, come sinteticamente riportati nelle rispettive tabelle di cui al paragrafo "Consistenza" e nelle ulteriori Tabelle sinottiche a seguire, per i singoli lotti.

LOTTO 1

- **Bene 1** – Villino ubicato a Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 170. Identificato al CF Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 736, Categoria A4.
'Casa padronale' cui si accede da strada pubblica per tramite di un ampio giardino antistante; posta a piano rialzato, costituita da ampio ingresso e due ampi vani laterali; corridoio per accedere a bagno, cucina, ripostiglio, atrio scoperto (e da questo ad un vano deposito, abusivo). Superficie commerciale 177 mq.

² DGR Puglia n. 1941 del 21.12.2023 - *Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata* (BUR Puglia n. 15 del 19.02.2024).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto della nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 261.015,00

Tenuto conto del processo estimativo scelto, delle considerazioni svolte circa la consistenza e la condizione attuali del villino, delle correzioni necessarie per portare il bene in condizioni estimative 'ordinarie', si giunge ad attribuire il valore unitario di €/mq 1.085,00

Valore proprio del manufatto esistente, con la sua struttura, condizione e consistenza attuali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 - Villetta Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 170	177,00 mq	1.085,00 €/mq	€ 192.045,00	100,00%	€ 192.045,00
Valore di stima:					€ 192.045,00

Nota: misure rilevate dalla planimetria catastale

Stima della suscettività edificatoria residua.

Il vigente PRG di Rutigliano prevede un Indice di fabbricabilità fondiaria Iff = 5 mc/mq nella Zona B1 in cui è ubicato il villino stimando.

Considerato che il lotto intero dell'immobile ha superficie pari a 18,60 x 14,40 = 267,84 mq, ne consegue che è possibile edificare su una superficie ulteriore di circa 170 mq, quindi è realizzabile l'equivalente di un buon appartamento, per il quale l'acquisizione dell'area, data una incidenza del suolo pari al 15% (valore medio di mercato) sul valore a nuovo, risulta pari a circa € 57.420,00. Nella tabella seguente i passi logici.

Identificativo corpo	Superficie lotto	Iff 5 mc/mq	Volume realizzabile	Volume esistente	Volume residuo	Superficie copribile	Costo a nuovo	Incidenza suolo	Valore della suscettività
Bene 1 - Suscettività edificatoria	267,84 mq	5 mc/mq	267,84 x 5 = 1.339,20 mc	609 mc	1.339 - 609 = 731 mc	731/3,5 = 209 mq	2.200,00 €/mq	15%	209 x 2.200 x 15% = 68.970,00
Valore di stima della suscettività edificatoria residua €									57.420,00

Nota: misure rilevate dalla planimetria catastale e da elaborati di progetto relativi al Lotto 2

Il coacervo dei valori appena determinati è pari al valore di stima attribuibile al villino:

Identificativo	Totale
Bene 1 - Villetta Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 170	€ 192.045,00
Suscettività edificatoria	€ 68.970,00
Valore totale di stima €	€ 261.015,00

Deprezamenti

Innanzitutto va considerato il deprezzamento convenzionale del 15% (disposto dal GE) per tenere conto di quanto potenzialmente occulto (vincoli od oneri giuridici non eliminabili) o non verificabile in ambito peritale.

Valore pari a € 39.152,25 (= € 249.465,00 x 15%)

Nel caso di specie vanno considerati gli oneri per la regolarizzazione urbanistica della ‘tettoia’. Il DPR 380/2001, come novellato dal DM 69/2024 e smi, prevede che si possa accedere alla sanatoria, ex art. 36-bis, pagando l’oblazione pari al doppio del contributo di costruzione (quale somma degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione).

Il Comune di Rutigliano ha determinato per la Zona B gli oneri di urbanizzazione pari a €/mq 19,65 e il contributo pari al 5% del costo di costruzione (tabellato dal Comune in € 870,48, gennaio 2025). Poiché l’abuso è limitato alla ‘tettoia’, di superficie pari a 24,48 mq (3,40 x 7,20), deriva che l’oblazione è pari a:

2 x 24,48 x [(870,48 x 5%) + 19,65] = 2 x 24,48 x 63,17 = 3.092,80

Ai fini del conseguimento dell’agibilità, è necessario adeguare gli impianti a rete alle norme vigenti; con un calcolo per macrovoci è stato possibile stimare gli oneri per il rifacimento di impianto idrico, fognante, elettrico, e revisione dell’impianto di riscaldamento (è fuori uso la caldaia), oltre assistenza professionale per la SCA Segnalazione Certificata di Abitabilità), oneri stimati complessivamente pari a € 22.500,00.

Va considerato che può essere legittimamente posto in vendita il solo valore della nuda proprietà, pignorata. Il valore dell’usufrutto, ovvero il diritto d’abitazione, del titolare che alla data di stima ha 98 anni (con speranza di vita stimata ISTAT pari a 2,37 anni), è titolare del valore dell’usufrutto legale pari al 10% (come da art. 1 del DM Finanze del 27.12.2024). Tale percentuale va sottratta al valore del bene al netto degli oneri di ‘regolarizzazione’, quindi un valore pari a € 23.542,22 [= [261.015,00 – (3.092,80 + 22.500,00) x 10%].

Tipologia deprezzamento	Valore €
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (pari al 15%, secondo disposizione del GE)	39.152,25
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.092,80
Stato d'uso e di manutenzione - adeguamento impianti e SCA, compreso oneri professionali	22.500,00
Stato di possesso - valore dell'usufrutto	23.542,22
Totale deprezzamenti €	88.287,27

Valore finale di stima, al netto dei deprezzamenti € 249.465,00 - 88.287,27 = € 172.727,73

Valore finale di stima, al netto dei deprezzamenti, in cifra tonda € 173.000,00 (euro centosettantatremila/00)



LOTTO 2

- **Bene 2** - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 168.

Appartamento su due piani fuori terra e un seminterrato, lavatoio a secondo piano con terrazzo; indipendente, con accesso da stradina privata con piccola area a parcheggio e piccolo giardino antistante dal quale si può accedere direttamente ad un salottino. Superficie commerciale di 175 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 695, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 236.580,00

Tenuto conto del processo estimativo scelto, delle considerazioni svolte circa la consistenza e la condizione attuali dell'appartamento, delle correzioni necessarie per portare il bene in condizioni estimative 'ordinarie', si giunge ad attribuire il valore unitario di €/mq 1.185,00

Valore proprio del manufatto esistente, con la sua struttura, condizione e consistenza attuali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 2 - Appartamento Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 168	175,00 mq	1.185,00 €/mq	€ 207.375,00	100,00%	€ 207.375,00
Valore di stima:					€ 207.375,00

Stima della suscettività edificatoria residua.

Il vigente PRG di Rutigliano prevede un Indice di fabbricabilità fondiaria Iff = 5 mc/mq nella Zona B1 in cui è ubicato l'appartamento stimando.

Considerato che il lotto intero dell'immobile ha superficie pari a $20,0 \times (11,0 + 7,2)/2 = 182,0$ mq, ne consegue che è possibile edificare su una superficie ulteriore di circa 118 mq, quindi è realizzabile l'equivalente di un ordinario appartamento, per il quale l'acquisizione dell'area, data una incidenza del suolo pari al 15% (valore medio di mercato) sul valore a nuovo, risulta pari a circa € 57.420,00. Deve anche essere considerato che la volumetria residua non può essere utilizzata sul lotto dovendo rispettare distanze e altezze consentite, quindi la volumetria residua può essere solo ceduta; per tale ragione di opera un abbattimento del 25%. Nella tabella seguente i passi logici.

Identificativo corpo	Superficie lotto	Iff 5 mc/mq	Volume realizzabile	Volume esistente	Volume residuo	Superficie copribile	Costo a nuovo	Incidenza suolo	Valore della suscettività
Bene 1 - Suscettività edificatoria	182,0 mq	5 mc/mq	$182,0 \times 5 = 910$ mc	496 mc	$910 - 496 = 414$ mc	$414/3,5 = 118$ mq	2.200,00 €/mq	15%	$118 \times 2.200 \times 15\% = 38.940,00$
Valore di stima della suscettività edificatoria residua €									38.940,00
Valore di stima della suscettività edificatoria residua, al netto dell'abbattimento del 25% €									29.205,00

Il coacervo dei valori appena determinati è pari al valore di stima attribuibile al villino:

Identificativo	Totale
Bene 2 - Appartamento Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 168	€ 207.375,00
Suscettività edificatoria	€ 29.205,00
Valore totale di stima €	€ 236.580,00

Deprezzamenti

Innanzitutto va considerato il deprezzamento convenzionale del 15% (disposto dal GE) per tenere conto di quanto potenzialmente occulto (vincoli od oneri giuridici non eliminabili) o non verificabile in ambito peritale.

Valore pari a € 35.487,00 (= € 236.580,00 x 15%)

Nel caso di specie vanno considerati gli oneri per la regolarizzazione urbanistica del seminterrato (non riportato in alcun atto edilizio progettuale consultato). Il DPR 380/2001, come novellato dal DM 69/2024 e smi, prevede che si possa accedere alla sanatoria, ex art. 36-bis, pagando l’oblazione pari al doppio del contributo di costruzione (quale somma degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione).

Il Comune di Rutigliano ha determinato per la Zona B gli oneri di urbanizzazione pari a €/mq 19,65, per le parti interrate da considerare al 50%, e il contributo pari al 5% del costo di costruzione (tabellato dal Comune in € 870,48, gennaio 2025), che per le parti interrate va considerato al 60%. Poiché l’abuso è limitato al seminterrato, di superficie pari a 34,12 mq, deriva che l’oblazione è pari a (misure rilevate dalla planimetria catastale):

$2 \times 34,12 \times [(870,48 \times 5\%) \times 60\% + 19,65 \times 50\%] = 2 \times 34,12 \times 35,94 = 2.452,55$

Ai fini del conseguimento dell’agibilità, è necessario adeguare gli impianti a rete alle norme vigenti; con un calcolo per macrovoci è stato possibile stimare gli oneri per il rifacimento di impianto idrico, fognante, elettrico, e revisione dell’impianto di riscaldamento (è fuori uso la caldaia), oltre assistenza professionale per la SCA Segnalazione Certificata di Abitabilità), oneri stimati complessivamente pari a € 14.500,00.

Va considerato che può essere legittimamente posto in vendita il solo valore della nuda proprietà, pignorata. Il valore dell’usufrutto, ovvero il diritto d’abitazione, del titolare che alla data di stima ha 98 anni (con speranza di vita stimata ISTAT pari a 2,37 anni), è titolare del valore dell’usufrutto legale pari al 10% (come da art. 1 del DM Finanze del 27.12.2024). Tale percentuale va sottratta al valore del bene al netto degli oneri di ‘regolarizzazione’, quindi un valore pari a € 21.962,75 [= [236.580,00 – (2.452,55+ 14.500,00) x 10%]].

Tipologia deprezzamento	Valore €
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (pari al 15%, secondo disposizione del GE)	35.487,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.452,55

Stato d'uso e di manutenzione - adeguamento impianti e SCA, compreso oneri professionali	14.500,00
Stato di possesso - valore dell'usufrutto = 10% x 223.872,20 =	21.962,75
Totale deprezzamenti €	74.402,30

Valore finale di stima, al netto dei deprezzamenti € 236.580,00- 74.402,30 = 162.177,70

Valore finale di stima, al netto dei deprezzamenti, in cifra tonda € 162.000,00 (euro centosessantaduemila/00)

LOTTO 3

- **Bene 3** - Terreno edificabile ubicato a Monopoli (BA) - Contrada Lamammolilla

Suolo edificabile in “contesto rurale consolidato”, disciplinato dall’Art. 13/P del vigente PUG di Monopoli, edificabile a domanda individuale, su cui sono realizzabili manufatti adibiti alla residenza o artigianato o terziario.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 437, Qualità Seminativo - Fg. 82, Part. 438, Qualità Seminativo.

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

Valore di stima del bene: € 40.602,28

Il CBN Costo Base a Nuovo rilevato dalla DGR citata, a giugno 2023, è pari a €/mq 854,25, che aggiornato all’attualità con coefficienti ISTAT, risulta pari a €/mq 878,85; per dare l’opera finita, vanno aggiunti costi relativi a:

- + 7% per un livello medio per sostenibilità ambientale
- + 2% per appropriato consolidamento delle fondazioni (anche con isolamento per protezione da radon)
- + 1% per costruzione in Zona 4 sismica (il livello sismico più basso)

Tutto ciò considerato, si perviene alla determinazione del CRN Costo di Realizzazione a Nuovo, nel caso specifico risulta pari a, compreso IVA al 22%:

$$CRN = CBN + 7\% + 2\% + 1\% + 22\% = \text{€/mq } 1.160,08$$

Sulla base di tale valore è possibile determinare l’onere di acquisizione dell’area. La DGR in parola suggerisce un massimo del 15%.

In realtà in letteratura tecnica specifica si possono rinvenire percentuali diverse in funzione di zonizzazione, destinazione funzionale dell’edificato, condizioni specifiche dell’area di sedime (in piano o acclive, profondità di ancoraggio delle fondazioni, infiltrazioni, ecc), per valori che vanno dal 10% fino al 25% (non si escludono situazioni particolari con il 30%).

Per la condizione in esame, considerata la natura del terreno, l’acclività, il contesto, appare appropriata una percentuale pari al 25%. La ragione per cui si attribuisce un indice del 25% discende da considerazioni di merito del

contesto, signorile, ameno, tranquillo, aree e contesti pseudo-urbani tipicamente dedicati alle seconde case, per villeggiatura.

Dato l'indice di fabbricabilità applicabile al lotto $E_f = 0,05 \text{ mq/mq}$, altezza massima $H = 6,0 \text{ m}$ dei fabbricati (2 piani indica il CDU), si deduce che è possibile edificare $1.200 \text{ mq} \times 0,05 = 60,0 \text{ mq}$ di Sul (Superficie utile lorda). La sagoma dell'edificio potrebbe essere un rettangolo regolare di $10,0 \text{ m} \times 6,0 \text{ m}$; si ammette la chiusura dell'involucro edilizio con una muratura perimetrale assentita per 30 cm di spessore, ne consegue che l'impronta dell'edificio su suolo è pari a $10,60 \text{ m} \times 6,60 \text{ m} = 70,0 \text{ mq}$ replicabile su due piani, con altezza massima di $6,0 \text{ metri}$.

In sostanza è possibile la realizzazione di 140 mq di costruzione su due piani.

Con tale assunto, il valore dell'area edificabile Vs stimanda risulta pari a:

$V_s = CRN \times 25\% \times mq = 1.160,08 \text{ €/mq} \times 25\% \times 140 \text{ mq} = \text{€ } 40.602,28$

sinottico in tabella seguente:

Identificativo corpo	Superficie catastale del lotto	Superficie edificabile utile sul lotto (1)	Valore unitario (2)	Valore complessivo (2 x 3)	Quota in vendita	Totale
Bene 3 - Terreno edificabile Monopoli (BA) - Contrada Lamammolilla	1.200 mq	140 mq	1.160,08 €/mq x 25% = €/mq 290,02	€ 40.602,80	100,00%	€ 40.602,80
Valore di stima						€ 40.602,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (pari al 15%, secondo disposizione del GE) € 40.602,80 x 15% = 6.090,42	€ 6.090,42

Valore finale di stima: € 34.512,38 (=40.602,80 - 6.090,42)

Valore finale di stima, al netto dei deprezzamenti € 34.512,38

Valore finale di stima, al netto dei deprezzamenti, in cifra tonda € 34.500,00 (euro trentaquattromilacinquecento/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Appare opportuno ricordare che per i Lotti 1 e 2 è necessario provvedere a sanatoria.

I Lotto 1 e 2 esprimono cubatura residua. Quanto al Lotto 1, essa potrà essere utilizzata ma non con sopraelevazione; quanto al Lotto 2, essa non potrà essere sviluppata sul lotto, ma potrà essere ceduta a Terzi.

I Lotti 1 e 2 devono essere considerati liberi rispetto alla Esecutata, ma il Lotto 1 non lo è essendo in vita il soggetto titolare del 'diritto di abitazione'.

Quanto al LOTTO 3, PENDE DOMANDA DI ACCESSO AGLI ATTI del Comune di Monopoli, allo stato inevasa; è probabile che vi sia difficoltà di reperimento dagli archivi della vecchia originaria lottizzazione (che pure dovrebbe esserci) per la verifica del costruito rispetto all'assentibile, ovvero verificare se vi è nella lottizzazione ulteriore suscettività edificatoria, volumetria ancora disponibile.

Da una analisi delle carte del PUG, liberamente accessibile su sito dedicato, parrebbe non esserci ulteriore volumetria residua, con il conseguente azzeramento o quasi del valore del suolo/Lotto 3. Tutto ciò sarà chiaro all'esito dell'accesso agli atti edilizi, ovvero a seguito di comunicazione ufficiale dell'Amm.ne com.le. ALLO STATO, CON GLI ATTI UFFICIALI TRASMESSI, VALE QUANTO DEDOTTO.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Santeramo in Colle, li 20.08.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. agr. Francesco Digregorio



ELENCO ALLEGATI:

1. verbale di sopralluogo
2. f 5 p 736 CT storica
3. f 5 p 736 CF storica
4. PNL catastale
5. PLN modificata attuale
6. Licenza edilizia Sozio Francesco 1960
7. Planimetria delle adiacenze del Lotto 2
8. PNL catastale f 5 p 736 - copia
9. Stralcio elaborato di progetto Lotto 2 - esistenze
10. f 5 p 695 CT storica
11. f 5 p 695 sub 1 CF storica
12. PNL d'impianto Lotto 2
13. PNL f 5 p 695 sub 1
14. PNL Lotto 2 attuale
15. F 5 p 695-736 stralcio
16. Licenza edil. N. 148 del 21.08.1968
17. Licenza edil n. 1/69 e abitabilità 1971
18. f 82 p 437 storica
19. f 82 p 438 storica
20. f 82 p 437-438 mappa
21. CDU Monopoli

FOTO per Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3
Situazione catastale aggiornata al 05.08.2025
Check lis



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene 1** - Villino ubicato a Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 170.

'Casa padronale' cui si accede da strada pubblica per tramite di un ampio giardino antistante; posta a piano rialzato, costituita da ampio ingresso e due ampi vani laterali; corridoio per accedere a bagno, cucina, ripostiglio, atrio scoperto (e da questo ad un vano deposito, abusivo). Superficie commerciale 177 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 736, Categoria A4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Zona B1. Vi è suscettività edificatoria ulteriore, per circa 730 mc.

Prezzo base d'asta in cifra tonda € 173.000,00 (euro centosettantatremila/00)



LOTTO 2



- **Bene 2** - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 168

Appartamento su due piani fuori terra e un seminterrato, lavatoio a secondo piano con terrazzo; indipendente, con accesso da stradina privata con piccola area a parcheggio e piccolo giardino antistante dal quale si può accedere direttamente ad un salottino. Superficie commerciale di 175 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 695, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Zona B1. Vi è suscettività edificatoria ulteriore, per circa 414 mc.

Prezzo base d'asta in cifra tonda € 162.000,00 (euro centosessantaduemila/00)



LOTTO 3

- **Bene 3** - Terreno edificabile ubicato a Monopoli (BA) - Contrada Lamammolilla.

Suolo edificabile, allo stato incolto e libero.

Identificato al CT Catasto Terreni - Fg. 82, Part. 437, Qualità Seminativo - Fg. 82, Part. 438, Qualità Seminativo

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



Destinazione urbanistica, come da CDU allegato: il suolo è edificabile con intervento edilizio diretto per nuove costruzioni destinate a funzioni residenziali, commerciali, terziarie (con limitazioni, vedi CDU); è possibile la realizzazione di nuove costruzioni con $E_f = 0,05 \text{ mq/mq}$ e due piani massimo.

Prezzo base d'asta in cifra tonda € 34.500,00 (euro trentaquattromilacinquecento/00)





ASTE GIUDIZIARIE
SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 443/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.000,00

Bene 1 - Villino			
Ubicazione:	Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 170		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 736, Categoria A4	Superficie	177,00 mq
Stato conservativo:	mediocre		
Descrizione:	'Casa padronale' cui si accede da strada pubblica per tramite di un ampio giardino antistante; posta a piano rialzato, costituita da ampio ingresso e due ampi vani laterali; corridoio per accedere a bagno, cucina, ripostiglio, atrio scoperto (e da questo ad un vano deposito, abusivo).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato legittimamente dal titolare del diritto di usufrutto.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.000,00

Bene 2 - Appartamento per civile abitazione			
Ubicazione:	Rutigliano (BA) - Via per Noicattaro, 168		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 695, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	175,00 mq
Stato conservativo:	discreto		
Descrizione:	Appartamento su due piani fuori terra e un seminterrato, lavatoio a secondo piano con terrazzo; indipendente, con accesso da stradina privata con piccola area a parcheggio e piccolo giardino antistante dal quale si può accedere direttamente ad un salottino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.500,00

Bene 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Monopoli (BA) - Contrada Lamammolilla		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 437, Qualità Seminativo - Fg. 82, Part. 438, Qualità Seminativo	Superficie	1.200 mq
Stato conservativo:	Incolto, libero		
Descrizione:	suolo edificabile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero (occupato da Terzo senza titolo opponibile)		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE 1 - VILLINO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - VIA PER NOICATTARO, 170

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 01/06/2020
Reg. gen. 19533 - Reg. part. 25
Importo: € 250.000,00
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 192.149,38

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 16/10/2024
Reg. gen. 49812 - Reg. part. 38005
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - VIA PER NOICATTARO, 168

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 01/06/2020
Reg. gen. 19533 - Reg. part. 25
Importo: € 250.000,00
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 192.149,38

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 16/10/2024
Reg. gen. 49812 - Reg. part. 38005
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura



BENE 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA LAMAMMOLILLA-TAVARELLO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 01/06/2020
Reg. gen. 19533 - Reg. part. 25
Importo: € 250.000,00
A favore di -----
Contro -----, -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 192.149,38



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 16/10/2024
Reg. gen. 49812 - Reg. part. 38005
A favore di -----
Contro -----, -----
Formalità a carico della procedura

