

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Delcarmine Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riserve e particolarità da segnalare	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 191.904,00	20

All'udienza del 14/06/2025, il sottoscritto Ing. Delcarmine Paolo, con studio in Via Geremia di Scanno 78 - 76121 - Barletta (BT), email paolo.delcarmine@gmail.com, PEC paolo.delcarmine@ingpec.eu, Tel. 368 3572804, Fax 0883 534 055, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Corato (BA) - Via Belluogo

Villa singola ricadente in agro di Corato in contrada "Belluogo" o "Belloluogo" (a sud-est dell'abitato), corrispondente alla particella 108 del foglio 42, estesa per are 26,76 (compresa la porzione edificata), con accesso da Via Belluogo.

La proprietà è per l'intero del debitore esecutato D'imperio Giuseppe.

L'immobile ha sagoma planimetrica rettangolare, e si sviluppa al livello di piano rialzato (attualmente destinato ad abitazione e veranda) e parziale piano terra/seminterrato (attualmente destinato a deposito), con affacci sull'area pertinenziale esterna.

La copertura è piana, accessibile da una scala a chiocciola esterna a struttura metallica.

La porzione abitativa a piano rialzato si sviluppa su due livelli collegati da una piccola scala interna: cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno hanno altezza netta di 2,95 m circa, mentre altre due piccole camere da letto, un secondo bagno ed il disimpegno che li collega hanno altezza netta pari a circa 2,30 m.

La sottostante porzione destinata a deposito si sviluppa in due vani aventi differenti altezze (circa 2,15 e 1,90 m) e differente quota di calpestio: quello con altezza maggiore ha accesso dall'area esterna attraverso un ampio portone metallico e dall'abitazione attraverso una rampa di scale; da esso si accede al secondo vano, seminterrato, che a sua volta si collega con una vasca di riserva idrica in calcestruzzo armato, sottostante parte del vano cucina.

Nella circostante area pertinenziale esterna, oltre numerose piante da frutto ed ornamentali, sono presenti i seguenti manufatti:

- un gazebo a pianta circolare e copertura tipo pagoda, con struttura in metallo e legno;
- una tettoia a copertura dei posti auto, con struttura in metallo e legno;
- una tettoia a struttura in legno adiacente ad un vano in muratura con copertura laterocementizia;
- un vano deposito con murature in tufo e copertura in legno;
- una legnaia con pareti in muratura e copertura in legno;
- una vasca/piscina con altezza d'acqua di circa 1 m.

L'intera area pertinenziale è delimitata da una recinzione con porzione basamentale in muratura e sovrastante ringhiera metallica, nella quale sono stati ricavati il cancello carrabile metallico con apertura elettrica ed un portoncino pedonale.



Dalle verifiche edilizio-urbanistiche svolte a seguito dell'accesso agli atti depositati presso l'UTC, è risultato che l'immobile risulta **NON CONFORME** a quanto riportato nell'unico titolo abilitativo rilasciato (**Concessione Edilizia n.54 del 13 marzo 2000**).

Le sostanziali DIFFORMITA' consistono in aumenti della cubatura e della superficie residenziale autorizzate, diversa distribuzione interna, modifica dei prospetti, realizzazione di elementi strutturali non denunciati, realizzazione di manufatti nell'area pertinenziale esterna (tettoie, depositi, vasca/piscina) in assenza di titolo abilitativo **[ALLEGATO 11]**.

Potranno essere sanate richiedendo un titolo abilitativo in SANATORIA che preveda l'esecuzione di rilevanti opere, necessarie per riportare i valori dei predetti parametri di volumi e superfici a quelli legittimati dalla Concessione Edilizia, e per legittimare le opere realizzate all'esterno in assenza di titolo abilitativo.

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** - Villa ubicata a Corato (BA) - Via Belluogo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c., è costituita da "certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" rilasciata dal dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (PA), estesa al ventennio antecedente la data della trascrizione del pignoramento (12 maggio 2025).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si è accertato che all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dell'immobile oggetto della procedura, in forza di atto di compravendita regolarmente trascritto, rogato dal notaio dott. Pietro Signorile in data 2 aprile 2002 (rep.1283, racc.621) e trascritto a Trani il 10 aprile 2002 (reg.gen.7465, reg.part.5480) [ALLEGATO 1].

CONFINI

Confina a Nord-Ovest con la particella 498, e per la restante parte con Via Belluogo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	2,95 m	rialzato
Abitazione	24,00 mq	31,00 mq	0,5	15,50 mq	2,30 m	rialzato
Veranda	32,00 mq	32,00 mq	0,4	12,80 mq	2,95 m	rialzato
Locale di deposito	25,00 mq	29,00 mq	0,33	9,57 mq	2,15 m	terra
Cantina	20,00 mq	24,00 mq	0,2	4,80 mq	1,90 m	seminterrato
Lastrico solare	166,00 mq	166,00 mq	0,1	16,60 mq	0,00 m	primo
Giardino	1885,00 mq	1885,00 mq	0,04	75,40 mq	0,00 m	terra
RIDUZIONE FITTIZIA	-55,00 mq	-55,00 mq	1	-55,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				198,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Rimandando a quanto verrà dettagliatamente esposto nel paragrafo riguardante la "Regolarità Edilizia", il valore della "superficie convenzionale" determinato sulla base dell'attuale stato dei luoghi non può essere evidentemente ritenuto applicabile ai fini della stima, in quanto prescinderebbe dalla valutazione della legittimità o meno di ciascuna porzione dell'immobile.

Pertanto, tenendo conto di abusi e difformità come dettagliatamente descritti in quel paragrafo, nonché della loro possibile sanatoria, ai fini della stima del valore dell'immobile il predetto valore della "superficie convenzionale" deve essere ridotto a quello delle sole porzioni legittime o legittimabili, che sostanzialmente assommano a:

- la "superficie catastale totale" di categoria A/7, che corrisponde a quella delle porzioni legittimate dalla Concessione Edilizia n.54/2000 e riconducibili alla categoria A/7 (si ricorda che la planimetria catastale

corrisponde a quella del progetto concessionato): residenza + veranda + copertura, per complessivi 111 mq [ALLEGATI 7-8];

- le "superfici convenzionali" delle porzioni pertinentziali rispetto alla categoria A/7 e "legittime" dal punto di vista edilizio-urbanistico: deposito ed area esterna pertinentziale (depurata dei manufatti abusivi), per le quali i conteggi che precedono riportano complessivi 88 mq circa (si è attribuito un valore ponderale di 0,04 all'area pertinentziale esterna in virtù della qualità e dello stato manutentivo delle numerose piante ornamentali e da frutto ivi presenti).

Ai fini della stima del valore dell'immobile si farà dunque riferimento alla "superficie convenzionale" qualificabile come "legittima" (valutata in circa 111+88=199 mq); conseguentemente, nel prospetto che precede si è applicata una decurtazione fittizia alla "superficie convenzionale" calcolata invece sulla base del rilievo dell'attuale stato dei luoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2001 al 02/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 108, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano T
Dal 02/04/2002 al 21/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 108, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 335,70 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	108	1		A7	2	5 vani	111 mq	335,7 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale della villa corrisponde alla pianta del progetto presentato per l'ottenimento della Concessione Edilizia n.54 del 13 marzo 2000 [ALLEGATI 7-8].

Come si avrà modo di precisare dettagliatamente nel successivo paragrafo "Regolarità Edilizia", **l'immobile presenta numerose e sostanziali difformità rispetto al predetto titolo abilitativo**, la cui sanabilità è

condizionata alla presentazione di un titolo abilitativo in sanatoria.

Pertanto, al momento, in mancanza del predetto titolo, NON risulta possibile presentare una pratica di variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria.

PRECISAZIONI

Da quanto accertato durante i sopralluoghi peritali, le ordinarie attuali spese di gestione dell'immobile possono essere valutate come segue:

- utenze (gas, energia elettrica, acqua): circa 300 €/mese;
- svuotamento vasca Imhoff: circa 200 €/semestre.

PATTI

Dalla consultazione degli atti di trasferimento non sono emersi particolari modi d'uso dell'immobile o altre questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'intera proprietà è qualificabile come "buono", sia per quanto attiene il fabbricato destinato ad abitazione e deposito, sia per le aree pertinenziali esterne ed i manufatti ivi presenti.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della procedura non presenta parti comuni con altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come rappresentato nella planimetria redatta sulla base del rilievo metrico eseguito, l'intera area costituente la particella catastale ricomprende una serie di manufatti ed arredi **[ALLEGATI 5-6-11]**.

Nello specifico, in posizione centrale è posta la porzione edificata che consiste in un immobile avente sagoma planimetrica rettangolare, con quattro affacci sull'area pertinenziale esterna; sul perimetro sono presenti marciapiedi a struttura lapidea ed aree il cui calpestio è costituito da tappeti di erba sintetica.

L'ampio spazio esterno alla villa comprende:

- subito dopo l'accesso dal cancello carrabile e dal portoncino pedonale su Via Belluogo (foto 1-2), in adiacenza al prospetto Nord-Ovest: aree piantumate a ridosso della recinzione esterna, ed un'area destinata a parcheggio,

pavimentata in calcestruzzo, al cui interno è stata realizzata una tettoia avente pilastri in acciaio e struttura di copertura in legno (foto 3-4);

- sulla destra dell'ingresso, nell'area contigua al prospetto Sud-Ovest: le due scale di accesso alla veranda, con sovrastante tettoia in legno; nella stessa zona, a ridosso della recinzione esterna, sono presenti alcune aree con piante ornamentali (foto 5);

- nell'area contigua al prospetto Sud-Est: una tettoia con struttura interamente in legno addossata ad un vano chiuso su tre lati realizzato con muratura e copertura laterocementizia, una vasca/piscina (altezza d'acqua di circa 1 m) con circostante porzione basamentale pavimentata in pietra, un gazebo a pianta circolare con pavimentazione in cotto e sovrastante tettoia tipo pagoda con pilastri in acciaio e copertura con struttura metallica e legno, un vano deposito con mureture in tufo e copertura in legno, altre aree piantumate con numerose piante ornamentali e da frutto (foto 6-7);

- nell'area contigua al prospetto Nord-Est: un manufatto destinato a legnaia realizzato con muratura e copertura in legno, altre aree piantumate a ridosso della recinzione esterna (foto 8-9).

Come rappresentato nelle piante ricavate sulla base del rilievo metrico eseguito, il manufatto costituente la villa si sviluppa al livello di piano rialzato (attualmente destinato ad abitazione e veranda) e parziale piano terra/seminterrato (attualmente destinato a deposito e vasca di riserva idrica), mentre la sovrastante copertura è piana, con accesso tramite una scala a chiocciola esterna a struttura metallica addossata al prospetto Sud-Est (foto 6-10).

L'intera superficie abitativa si compone di ampia cucina e soggiorno comunicanti con la veranda, quattro camere da letto, due bagni ed un disimpegno.

Si sviluppa su due livelli: uno corrispondente a quello della veranda, che comprende cucina, soggiorno, camera matrimoniale, altra camera da letto, un bagno e parte del disimpegno, tutti con altezza netta interna di 2,95 m (foto 11-12-13-14-15-16); l'altro comprende le altre due camerette, il secondo bagno e la restante porzione del disimpegno, tutti con altezza interna pari a 2,30 m (foto 17-18-19).

La porzione destinata a deposito si sviluppa in due ambienti con differente altezza: il primo con accesso diretto dall'area esterna (dal prospetto Nord-Ovest, attraverso un ampio portone metallico) e dall'interno (attraverso una rampa di scale), ha il calpestio a piano terra ed altezza utile di circa 2,15 m, e sottosta un soppalco a struttura metallica costituente il calpestio dei vani dell'abitazione aventi altezza utile di 2,30 m (foto 20-21); da codesto ambiente si scende in un altro vano deposito seminterrato, con altezza utile di circa 1,90 m, coperto da un solaio laterocementizio che costituisce il calpestio di parte della cucina (foto 22-23).

Al di sotto della restante parte della cucina (più precisamente di quella realizzata con la chiusura di una porzione della veranda) è stata ricavata una profonda vasca di riserva idrica, con struttura interamente in calcestruzzo armato, avente altezza di circa 4,70 m ed una capacità di oltre 50 mc d'acqua; l'accesso avviene dalla cucina attraverso una botola ricavata nel solaio di copertura (foto 24-25-26).

La struttura portante della villa è intelaiata in calcestruzzo armato, con solai piani laterocementizi.

Il piano di calpestio della copertura è costituito da un manto bituminoso.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, con inserti costituiti da un rivestimento "effetto cotto" in corrispondenza degli spigoli e della porzione basamentale (fino alla quota del piano rialzato).

Solo le tompagnature della porzione di veranda chiusa sono in tufo a vista.

Tutte le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in materiale ceramico.

I serramenti esterni sono in alluminio, con vetrocamera, risalenti all'epoca di edificazione; all'esterno di tutti gli infissi sono presenti grate metalliche.

Gli infissi interni sono in legno, alcuni dei quali ad anta, altri scorrevoli.

L'impianto termico è costituito da radiatori alimentati da un termocamino presente nel soggiorno, e da una caldaia murale installata nel deposito di altezza maggiore; il serbatoio del gas è installato nell'area esterna, in prossimità della legnaia.

L'autoclave è ubicata nel deposito seminterrato, in prossimità della parete che lo separa dalla vasca di riserva idrica.

La vasca serve sia l'impianto idrico interno che quello esterno, inclusa irrigazione; è alimentata da una tubazione proveniente da un pozzo artesiano esterno alla proprietà.

L'acqua viene trattata con un impianto di depurazione per renderla potabile.

Nell'area esterna è installata anche una fossa Imhoff.

È presente un impianto di climatizzazione estiva, realizzato con quattro unità split murali installate nella cucina ed in tre camere da letto.

È altresì presente un impianto antifurto, con fotocellule ad infrarossi all'esterno e volumetriche all'interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale del primo accesso del 17 luglio 2025, l'immobile pignorato risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari conviventi, quale residenza principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/2002 al 21/10/2025	**** Omissis ****	Comprevenida			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Signorile Pietro	02/04/2002	1283	621
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	10/04/2002	7465	5480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 30/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Trani il 10/04/2002
Reg. gen. 7466 - Reg. part. 1087
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: notaio Pietro Signorile
Data: 02/04/2002
N° repertorio: 1284
Note: Durata 12 anni ed 11 mesi, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione in villini (A7) in Corato foglio 42 particella 108 sub.1 Formalità ipotecaria validamente rinnovata con nota del 22/03/2022 (Registro Particolare 883 Registro Generale 6724)
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Trani il 09/10/2002
Reg. gen. 19981 - Reg. part. 3240
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Rogante: notaio Salvatore D'Alesio
Data: 04/10/2002
N° repertorio: 51473
Note: Durata 15 anni, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione in villini (A7) in Corato foglio 42 particella 108 sub.1 Formalità ipotecaria validamente rinnovata con nota del 18/08/2022 - Registro Particolare 2858 Registro Generale 20667

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Trani il 20/03/2008
Reg. gen. 5718 - Reg. part. 4044
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 29/04/2025
Reg. gen. 9844 - Reg. part. 7865
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in "**Zona E - Agricola**" del PRG vigente nel Comune di Corato, per la quale le NTA prevedono:

Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
Percentuale di copertura: 0,80%;
Numero dei piani fuori terra: n. 2;
Altezza massima: 8,00 m.;
Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5 m.;
Distacchi dai fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate: 5,00 m.;
Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1.4.1968 n.1404 e s.m.i.;
Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici: 6 mq./ab.;
Strumento attuativo: licenza singola (permesso di costruire);

Prescrizioni: l'indice di 0,03 mc./mq. ed il rapporto di copertura di 0,80% si riferiscono ad edifici a scopo residenziale. Si possono inoltre costruire manufatti ad uso agricolo quali stalle, silos, deposito, per i quali si possono occupare una superficie pari a 1,5% del lotto. Per le opere di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 6/1979 legata - tra l'altro - alla valorizzazione della zootecnia ed alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, è possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n.765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza fissati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da quanto riportato nell'atto di compravendita del notaio dott. Pietro Signorile del 2 aprile 2002, si rileva che l'immobile è stato costruito in base a Concessione Edilizia n.54 rilasciata dal Comune di Corato in data 13

marzo 2000 ai precedenti proprietari, Fusaro Michele e Quinto Benedetta [ALLEGATI 1-3].

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata all'UTC dal sottoscritto il 6 ottobre 2025, il successivo giorno 15 è stata presa visione ed effettuata scansione degli atti ivi depositati, riguardanti la succitata pratica (n.338/99).

E' stato altresì accertato che l'Ufficio in data 1 ottobre 2001 ha rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità n.88/01, sulla scorta della dichiarazione di conformità al progetto approvato rilasciata dal direttore dei lavori, ing. Antonio Mazzilli, e del collaudo statico rilasciato dall'ing. Carmelo Fuoco [ALLEGATO 2].

Da ulteriori accertamenti eseguiti presso l'UTC, non è emersa l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie (anche a titolo di condono/sanatoria) presentate in data successiva all'originaria Concessione Edilizia.

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.

In occasione dei sopralluoghi e dei rilievi metrici svolti sono state rilevate numerose sostanziali difformità rispetto agli elaborati di progetto ed alla planimetria catastale (di fatto coincidente con la pianta del progetto concessionato), come di seguito precisato:

- il progetto [ALLEGATO 8] prevedeva che entrambe le porzioni dell'immobile (destinate, rispettivamente, a "deposito/manufatto agricolo" ed a "casa rurale") si sviluppassero al livello di piano rialzato, potendosi accedere alla prima attraverso una rampa carrabile esterna alla sagoma del manufatto, ed alla seconda attraverso due scalette, annesse alla veranda;
- le due porzioni dovevano risultare tra loro separate da una muratura posta in corrispondenza della pilastrata centrale;
- l'intero volume sottostante il calpestio di piano rialzato doveva essere costituito da terrapieno.

Come agevolmente osservabile esaminando le piante redatte dal sottoscritto all'esito del rilievo svolto, nell'attuale stato dei luoghi [ALLEGATO 11]:

- la porzione di immobile destinata a residenza non solo occupa l'intera superficie di piano rialzato delimitata dalle compagnature, ma è risultata chiusa anche una porzione della veranda, con conseguente spostamento delle scale di accesso ad essa;
- la porzione destinata a "deposito/manufatto agricolo" è risultata realizzata a quota di piani terra e seminterrato, in una porzione di immobile che in progetto era però indicata come terrapieno, ed è divisa in due vani aventi differenti quota di calpestio ed altezza utile: quello con altezza maggiore di circa 2,15 m (corrispondente planimetricamente ad una porzione del deposito previsto in progetto) è a quota di piano terra, ed ha accesso sia da un ampio portone metallico che lo separa dal giardino sia da una piccola scala che lo collega al disimpegno dell'abitazione, mentre quello con altezza minore (circa 1,90 m) ha il piano di calpestio posto a quota di piano seminterrato e copertura costituita da un solaio laterocementizio (anche questo non previsto dal progetto);

il vano deposito di altezza maggiore risulta a sua volta sottostante ad un soppalco a struttura metallica (non previsto in progetto, nè citato nel collaudo statico) il cui piano di calpestio è più alto di quello del piano rialzato, e collegato da una piccola scala di tre gradini; su codesto soppalco sono state ricavate due piccole camere da letto, un secondo bagno ed un piccolo disimpegno, tutti con altezza utile di circa 2,30 m (a fronte dei circa 2,95 m della restante porzione di piano rialzato);

- inoltre, in adiacenza al vano deposito seminterrato è risultata realizzata un'ampia e profonda vasca di riserva idrica, interamente con struttura in calcestruzzo armato, che risulta sottostante a tutta la porzione di veranda che è chiusa per ampliare il vano cucina a piano rialzato.

Come conseguenza della differente configurazione plano-altimetrica dell'intero immobile rispetto alla previsione progettuale, **tutti e quattro i prospetti sono risultati differenti** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati del progetto autorizzato con la Concessione Edilizia n.54 del 13 marzo 2000.

In definitiva, le DIFFORMITA' e gli ABUSI innanzi descritti hanno configurato:

- aumento di volumi e di superfici residenziali;

- diversa distribuzione interna, sia per la porzione abitativa che per quella destinata a deposito;

- modifica dei prospetti;

- realizzazione di elementi strutturali non denunciati presso il Genio Civile (soppalco a struttura metallica, solaio laterocementizio, intera vasca interrata) in porzioni dell'immobile ove il progetto concessionato prevedeva la presenza di terrapieno;

- realizzazione di manufatti nell'area pertinenziale esterna (tettoie, depositi, vasca/piscina) in assenza di titolo abilitativo e - ove richiesto - di progetto delle strutture.

Non è possibile indicare la presumibile epoca di realizzazione di nessuno dei suelencati interventi, potendosi solo per alcuni di essi (quali ad esempio il solaio laterocementizio di copertura del deposito seminterrato e la vasca di riserva idrica) ritenere verosimilmente che la loro realizzazione sia contestuale con l'edificazione dell'immobile.

Quanto alla possibilità di una regolarizzazione delle opere abusive o difformi, potrebbe essere richiesto un titolo abilitativo in SANATORIA che preveda l'esecuzione di una serie di opere necessarie per riportare i parametri edilizio-urbanistici a quelli legittimati dalla Concessione Edilizia n.54/2000; in tal senso, ai fini della valutazione della doppia conformità richiesta dagli art.36 e 36bis del DPR 381/2001, si evidenzia che la disciplina urbanistica ed edilizia cui fa riferimento la citata norma risultano essere le medesime per tutto il periodo intercorso dal rilascio della Concessione Edilizia.

Tenuto conto che le porzioni attualmente utilizzate come deposito ricomprendono elementi strutturali non previsti dal progetto (soppalco metallico e solaio di copertura del deposito seminterrato), si dovrebbe provvedere alla rimozione del soppalco con conseguente riduzione a deposito della porzione accessibile dal portone a piano terra (pari a circa 35 mq), ed interdire quella a piano seminterrato al pari della sovrastante attuale porzione della cucina (il cui calpestio corrisponde proprio a quella campata di solaio).

Altrettanto dicasi per la copertura della vasca interrata, corrispondente all'altra porzione della cucina ricavata dalla chiusura abusiva di una parte della veranda.

In definitiva, le porzioni risultanti da codesto ripristino corrisponderebbero all'incirca agli attuali soggiorno, due camere da letto, bagno e corridoio previsto neppure dal progetto strutturale), che andrebbero ridimensionati entro il limite di 74,80 mq concessionati.

La porzione di veranda resterebbe pari a quella attuale.

Qualora anche per le opere strutturali non autorizzate si pervenisse ad una loro regolarizzazione, le superfici corrispondenti all'attuale cucina potrebbero al più rientrare tra quelle destinate a veranda e deposito.

Quanto ai manufatti esterni privi di titolo abilitativo e di progetto strutturale, anche per essi le NTA del PRG non prevedono la possibilità di realizzazione di opere di tal genere; si ritiene pertanto di poter escludere la loro sanabilità, con conseguente adempimento alla rimozione nell'ambito dell'eventuale pratica di sanatoria.

Inoltre, ai fini della possibilità di presentare istanza di condono da parte dell'aggiudicatario, si evidenzia come la norma in questione è applicabile a condizione che le ragioni creditorie risultino non successive al termine del 2 ottobre 2003 introdotto dal DL 269/2003; nel caso della presente procedura, sebbene codesto requisito si ritrovi nella sottoscrizione di un mutuo nel 2002 (in pari data dell'atto di compravendita), non risultando possibile datare con certezza l'epoca di realizzazione delle opere risultate difformi rispetto ai titoli abilitativi, non sussiste l'ulteriore condizione per l'applicabilità della predetta norma, la quale richiede altresì che difformità sanabili ed abusi siano stati commessi entro il termine del 31 marzo 2003 introdotto dal DL 269/2003.

Infine, si ritiene opportuno evidenziare che i volumi e le superfici assentite con la Concessione Edilizia rilasciata ai coniugi Fusaro-Quinto presupponevano l'applicabilità di quanto previsto dall'art.9 della L.R. 6/79, nella misura in cui esso definiva *"Le caratteristiche della residenza in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo, o associato, di cui alla lettera a) dell'art.9 della legge 28-1-77, n.10, o del coltivatore diretto e del bracciante agricolo"*, assimilandole a quelle di cui alle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare.

Dall'esame della documentazione acquisita è risultato che tale requisito era stato dichiarato dai coniugi precedenti proprietari dell'immobile, ma tale condizione non risulta altresì sussistere più per il debitore esecutato nonché attuale proprietario; conseguentemente, sempre con riferimento a quanto previsto dal citato art.9, trattasi di *"vendita degli immobili realizzati con concessione gratuita a soggetti privi dei requisiti di cui all'art.12 della legge 9-5-75, n.153, ovvero effettuata - indipendentemente dalla vendita del fondo - nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori"*, la quale *"costituisce nuova destinazione d'uso"* rispetto a quella di *"casa rurale"* assentita con la Concessione Edilizia rilasciata ai coniugi Fusaro-Quinto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Corato (BA) - Via Belluogo

Villa singola ricadente in agro di Corato in contrada "Belluogo" o "Belloluogo" (a sud-est dell'abitato), corrispondente alla particella 108 del foglio 42, estesa per are 26,76 (compresa la porzione edificata), con accesso da Via Belluogo. La proprietà è per l'intero del debitore esecutato D'imperio Giuseppe. L'immobile ha sagoma planimetrica rettangolare, e si sviluppa al livello di piano rialzato (attualmente destinato ad abitazione e veranda) e parziale piano terra/seminterrato (attualmente destinato a deposito), con affacci sull'area pertinenziale esterna. La copertura è piana, accessibile da una scala a chiocciola esterna a struttura metallica. La porzione abitativa a piano rialzato si sviluppa su due livelli collegati da una piccola

scala interna: cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno hanno altezza netta di 2,95 m circa, mentre altre due piccole camere da letto, un secondo bagno ed il disimpegno che li collega hanno altezza netta pari a circa 2,30 m. La sottostante porzione destinata a deposito si sviluppa in due vani aventi differenti altezze (circa 2,15 e 1,90 m) e differente quota di calpestio: quello con altezza maggiore ha accesso dall'area esterna attraverso un ampio portone metallico e dall'abitazione attraverso una rampa di scale; da esso si accede al secondo vano, seminterrato, che a sua volta si collega con una vasca di riserva idrica in calcestruzzo armato, sottostante parte del vano cucina. Nella circostante area pertinenziale esterna, oltre numerose piante da frutto ed ornamentali, sono presenti i seguenti manufatti: un gazebo a pianta circolare e copertura tipo pagoda, con struttura in metallo e legno; una tettoia a copertura dei posti auto, con struttura in metallo e legno; una tettoia a struttura in legno adiacente ad un vano in muratura con copertura laterocementizia; un vano deposito con murature in tufo e copertura in legno; una legnaia con pareti in muratura e copertura in legno; una vasca/piscina con altezza d'acqua di circa 1 m. L'intera area pertinenziale è delimitata da una recinzione con porzione basamentale in muratura e sovrastante ringhiera metallica, nella quale sono stati ricavati il cancello carrabile metallico con apertura elettrica ed un portoncino pedonale.

Dalle verifiche edilizio-urbanistiche svolte a seguito dell'accesso agli atti depositati presso l'UTC, è risultato che **l'immobile risulta NON CONFORME a quanto riportato nell'unico titolo abilitativo rilasciato (Concessione Edilizia n.54 del 13 marzo 2000)**. Le sostanziali DIFFORMITA' consistono in aumenti della cubatura e della superficie residenziale autorizzate, diversa distribuzione interna, modifica dei prospetti, realizzazione di elementi strutturali non denunciati, realizzazione di manufatti nell'area pertinenziale esterna (tettoie, depositi, vasca/piscina) in assenza di titolo abilitativo. Potranno essere sanate richiedendo un titolo abilitativo in SANATORIA che preveda l'esecuzione di rilevanti opere, necessarie per riportare i valori dei predetti parametri di volumi e superfici a quelli legittimati dalla Concessione Edilizia, e per legittimare le opere realizzate all'esterno in assenza di titolo abilitativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 108, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 238.404,00

La stima è stata condotta adottando un criterio di stima c.d. "*sintetico-comparativo*" monoparametrico (riferita cioè al mq di superficie commerciale), con specifico riguardo alle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riguardanti il 1° semestre del 2025 (il più recente pubblicato), dalla cui consultazione è emerso che l'immobile ricade in zona "*E1/Suburbana/VIA FRANCAVILLA-BRACCO-VIA RUVO-VIA BISCEGLIE-BELLUOGO-STRADA CASIERA*" [ALLEGATO 12].

Per codesta zona l'OMI indica come tipologia prevalente quella di "*Ville e Villini*" con destinazione "*Residenziale*", che può specificamente essere associata all'immobile oggetto della presente procedura.

I valori di mercato indicati ricadono nell'intervallo 900-1.300 €/mq, in stato conservativo "*Normale*".

Tenuto altresì conto della peculiarità dell'immobile oggetto di stima, si è ritenuto opportuno affinare la procedura estimativa non limitandola ai soli valori che l'OMI più genericamente attribuisce ai numerosi immobili ricadenti in quell'esteso ambito territoriale, ma eseguendo **un'approfondita ricerca di compravendite di immobili specificamente qualificabili come "*comparabili*"** rispetto a quello oggetto di perizia (secondo le indicazioni della norma UNI 11612:2015).

Possono infatti qualificarsi come "*comparabili*" quegli immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche e di ubicazione (come rilevabili dall'atto di trasferimento) e che sono stati oggetto di atti di compravendita in un periodo sufficientemente prossimo a quello oggetto della stima.

La predetta ricerca è stata svolta con l'ausilio della piattaforma "Stimatrix City", utilizzando il motore di ricerca "Ricerca Compravendite" con il quale è possibile - adottando opportuni filtri - ricercare gli atti di compravendita di immobili "comparabili" all'interno del database dell'Agenzia delle Entrate.

La procedura è risultata **particolarmente laboriosa**, in quanto si sono seguiti i seguenti 4 passaggi [ALLEGATO 13]:

1. stock immobiliare: il motore di ricerca ha individuato nei fogli catastali 42 e 51 (tra loro contigui) rispettivamente 161 e 105 immobili di categoria catastale A/7;

2. potenziali compravendite: con riferimento ai predetti fogli il motore di ricerca ha successivamente individuato che nel periodo novembre 2021-novembre 2025 hanno cambiato proprietario rispettivamente 15 e 10 immobili di categoria A/7;

3. verifica potenziali: i potenziali "comparabili" così individuati sono stati accuratamente esaminati per ubicazione e caratteristiche tipologiche analoghe al bene oggetto di perizia, e per quelli selezionati è stato appurato il motivo per cui è cambiato proprietario (compravendita, successione, donazione, cambio di denominazione, ecc.), individuando 2 compravendite nel foglio 51;

4. estrazione del rogito: previa estrazione della visura catastale storica per immobile, copia dell'atto è stata quindi richiesta direttamente ai notai che hanno stipulato gli atti di compravendita:

A. Atto 11193/7417 del 27.06.2023, Notaio Francesco Capozza, Corato-Via Lago Baione 64, Fg.52 Par.560, Sub.5 [cat.A/7 classe 3, Piani T-1, Sup.Tot. 272 m², Sup.Tot. escluse aree scoperte 258 m², vani 11,0, Rendita 880,56 €], Sub.3 [cat.C/2 classe 7, Piani S1, Sup.Tot. 87 m², Consistenza 70 m², Rendita 169,91 €];

B. Atto 61594/15786 del 21.12.2023, Notaio Giulia Fabbrocini, Corato-Strada Esterna dei Girasoli 4, Fg.51 Par.546, Sub.5 [cat.A/7 classe 3, Piani T, Sup.Tot. 182 m², Sup.Tot. escluse aree scoperte 134 m², vani 7,0, Rendita 560,36 €], Sub.6 [cat.C/2 classe 7, Piani 1, Sup.Tot. 121 m², Consistenza 108 m², Rendita 262,15 €], Sub.3 [cat.C/2 classe 5, Piani S1, Sup.Tot. 163 m², Consistenza 140 m², Rendita 245,83 €].

Dalla lettura degli atti si rileva che l'immobile B. è stato trasferito con una particella estesa per 2.197 m².

Quanto ai valori di compravendita, per l'immobile A. è stata trasferita la nuda proprietà per € 120.000; considerato che l'usufruttuaria ha un'età di circa 57 anni, operando opportuni calcoli, si può assegnare un valore di circa € 300.000 all'intera proprietà.

Il valore di compravendita dell'immobile B. (inclusa l'area scoperta di pertinenza) è stato invece di complessivi € 294.000.

Sebbene dalla lettura dei soli atti di trasferimento non si possa conoscere lo stato conservativo e manutentivo degli immobili assunti come "comparabili", si sono tuttavia dedotti i valori unitari di compravendita assegnando un coefficiente ponderale unitario alle superfici catastali totali di categoria A/7, un coefficiente medio pari a 0,25 per quelle di categoria C/2 (tenendo conto che ricadono su differenti livelli), ed un coefficiente pari a 0,01 alle aree scoperte in quanto incolte; si sono così determinati valori unitari pari rispettivamente a circa 1.020 €/mq catastale per l'immobile A., e circa 1.085 €/mq catastale per l'immobile B.

Il valore unitario medio delle compravendite è risultato dunque nell'ordine dei 1.050 €/mq catastale, pienamente allineato con il valore medio del succitato intervallo di quotazioni indicato dall'OMI.

Pertanto, richiamando le più approfondite valutazioni riguardanti gli abusi e le difformità accertati, alla "superficie convenzionale" riconducibile alle porzioni "legittime" all'immobile si ritiene di poter attribuire un valore unitario di **€ 1.200 €/mq**, in considerazione del livello delle finiture e della qualità e dello stato conservativo della vegetazione presente nell'area pertinenziale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Corato (BA) - Via Belluogo	198,67 mq	1.200,00 €/mq	€ 238.404,00	100,00%	€ 238.404,00
				Valore di stima:	€ 238.404,00

Valore di stima: € 238.404,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo delle opere di rimozione e demolizione delle porzioni abusive e non conformi ai titoli abilitativi	40.000,00	€
Spese tecniche ed oneri amministrativi	6.500,00	€

Valore finale di stima: € 191.904,00

Come già precisato nel precedente paragrafo "*Consistenza immobile*", il "valore di stima" innanzi determinato rinviene dall'applicazione del "valore unitario" ad una "superficie convenzionale" diversa (in riduzione) rispetto a quella determinabile sulla base del rilievo dell'attuale stato dei luoghi.

Ciò in quanto si è applicata una decurtazione fittizia per ricondurla al valore delle sole porzioni dell'immobile qualificabili come "*legittime*" (valutate in circa 111+88=199 mq), in modo da escludere l'incidenza che assumerebbero le porzioni non legittime.

Tuttavia, ai fini della determinazione del "Valore finale di stima" occorre applicare un'ulteriore consistente decurtazione per tener conto dei costi da sostenere per eseguire le opere necessarie all'ottenimento di un titolo abilitativo in sanatoria.

Come già descritto, tali opere consistono in una serie di rimozioni e demolizioni nonché di adeguamenti di natura funzionale ed impiantistica delle porzioni superstiti, per le quali si stima un costo complessivo di 40.000,00 €, ai quali sommare oneri amministrativi e spese tecniche per ulteriori 6.500 €.

Infine, si intende precisare che la suesposta stima ricomprende anche i costi di rimozione dei manufatti installati senza titolo abilitativo nell'area pertinenziale esterna, per i quali le vigenti norme edilizie non consentirebbero una regolarizzazione in sanatoria; tuttavia, qualora si pervenga all'ottenimento di una sanatoria che ne legittimi la presenza, si stima che l'ammontare delle sanzioni e degli oneri di urbanizzazione da versare possa assumere lo stesso ordine di grandezza dei costi di rimozione, lasciando dunque sostanzialmente invariato il "Valore finale di stima".

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.

Barletta, li 06/11/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Delcarmine Paolo

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di provenienza - Compravendita del 2 aprile 2002
2. Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato del 1° ottobre 2001
3. Concessione edilizia - n°54/2000 del 13 marzo 2000 (pratica edilizia 338/99)
4. Estratto di mappa
5. Rilievo fotografico effettuato durante i sopralluoghi peritali
6. Google maps - Aerofoto
7. Planimetria catastale
8. N° 6 Tavola del progetto - allegate alla pratica edilizia 388/99
9. Visura storica per immobile (Aggiornamento al 30/06/2025)
10. Ispezioni Ipotecarie per immobile e per soggetto (Aggiornamento al 30/06/2025)
11. Planimetrie e piante redatte sulla base del rilievo eseguito durante i sopralluoghi (incluso sovrapposizione tra rilievo e pianta del progetto del piano rialzato)
12. Quotazioni OMI (1° semestre 2025)
13. Documentazione riguardante i cespiti assunti come "*comparabili*" ai fini della stima del valore di mercato
14. Certificati anagrafici del debitore
15. Verbali degli accessi sui luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

• Bene N° 1 - Villa ubicata a Corato (BA) - Via Belluogo

Villa singola ricadente in agro di Corato in contrada "Belluogo" o "Belloluogo" (a sud-est dell'abitato), corrispondente alla particella 108 del foglio 42, estesa per are 26,76 (compresa la porzione edificata), con accesso da Via Belluogo. La proprietà è per l'intero del debitore esecutato
****** Omissis ****.**

L'immobile ha sagoma planimetrica rettangolare, e si sviluppa al livello di piano rialzato (attualmente destinato ad abitazione e veranda) e parziale piano terra/seminterrato (attualmente destinato a deposito), con affacci sull'area pertinenziale esterna. La copertura è piana, accessibile da una scala a chiocciola esterna a struttura metallica. La porzione abitativa a piano rialzato si sviluppa su due livelli collegati da una piccola scala interna: cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno hanno altezza netta di 2,95 m circa, mentre altre due piccole camere da letto, un secondo bagno ed il disimpegno che li collega hanno altezza netta pari a circa 2,30 m. La sottostante porzione destinata a deposito si sviluppa in due vani aventi differenti altezze (circa 2,15 e 1,90 m) e differente quota di calpestio: quello con altezza maggiore ha accesso dall'area esterna attraverso un ampio portone metallico e dall'abitazione attraverso una rampa di scale; da esso si accede al secondo vano, seminterrato, che a sua volta si collega con una vasca di riserva idrica in calcestruzzo armato, sottostante parte del vano cucina. Nella circostante area pertinenziale esterna, oltre numerose piante da frutto ed ornamentali, sono presenti i seguenti manufatti: un gazebo a pianta circolare e copertura tipo pagoda, con struttura in metallo e legno; una tettoia a copertura dei posti auto, con struttura in metallo e legno; una tettoia a struttura in legno adiacente ad un vano in muratura con copertura laterocementizia; un vano deposito con murature in tufo e copertura in legno; una legnaia con pareti in muratura e copertura in legno; una vasca/piscina con altezza d'acqua di circa 1 m. L'intera area pertinenziale è delimitata da una recinzione con porzione basamentale in muratura e sovrastante ringhiera metallica, nella quale sono stati ricavati il cancello carrabile metallico con apertura elettrica ed un portoncino pedonale.

Dalle verifiche edilizio-urbanistiche svolte a seguito dell'accesso agli atti depositati presso l'UTC, è risultato che l'immobile risulta NON CONFORME a quanto riportato nell'unico titolo abilitativo rilasciato (Concessione Edilizia n.54 del 13 marzo 2000). Le sostanziali DIFFORMITA' consistono in aumenti della cubatura e della superficie residenziale autorizzate, diversa distribuzione interna, modifica dei prospetti, realizzazione di elementi strutturali non denunciati, realizzazione di manufatti nell'area pertinenziale esterna (tettoie, depositi, vasca/piscina) in assenza di titolo abilitativo. Potranno essere sanate richiedendo un titolo abilitativo in SANATORIA che preveda l'esecuzione di rilevanti opere, necessarie per riportare i valori dei predetti parametri di volumi e superfici a quelli legittimati dalla Concessione Edilizia, e per legittimare le opere realizzate all'esterno in assenza di titolo abilitativo.

Identificato al **catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 108, Sub. 1, Categoria A7**

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in "Zona E - Agricola" del PRG vigente nel Comune di Corato, per la quale le NTA prevedono: Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria); Percentuale di copertura: 0,80%; Numero dei piani fuori terra: n. 2; Altezza massima: 8,00 m.; Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5 m.; Distacchi dai fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate: 5,00 m.; Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1.4.1968 n.1404 e s.m.i.; Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici: 6 mq./ab.; Strumento attuativo: licenza singola (permesso di costruire); Prescrizioni: l'indice di 0,03 mc./mq. ed il rapporto di copertura di 0,80% si riferiscono ad edifici a scopo residenziale. Si possono inoltre costruire manufatti ad uso agricolo quali stalle, silos, deposito, per i quali si possono occupare una superficie pari a 1,5% del lotto. Per le opere di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 6/1979 legata - tra l'altro - alla valorizzazione della zootecnia ed alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, è possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n.765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza fissati.

Prezzo base d'asta: € 191.904,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.904,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Corato (BA) - Via Belluogo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 108, Sub. 1, Categoria A7		
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'intera proprietà è qualificabile come "buono", sia per quanto attiene il fabbricato destinato ad abitazione e deposito, sia per le aree pertinenziali esterne ed i manufatti ivi presenti.		
Descrizione:	Villa singola ricadente in agro di Corato in contrada "Belluogo" o "Belloluogo" (a sud-est dell'abitato), corrispondente alla particella 108 del foglio 42, estesa per are 26,76 (compresa la porzione edificata), con accesso da Via Belluogo. La proprietà è per l'intero del debitore esecutato D'imperio Giuseppe. L'immobile ha sagoma planimetrica rettangolare, e si sviluppa al livello di piano rialzato (attualmente destinato ad abitazione e veranda) e parziale piano terra/seminterrato (attualmente destinato a deposito), con affacci sull'area pertinenziale esterna. La copertura è piana, accessibile da una scala a chiocciola esterna a struttura metallica. La porzione abitativa a piano rialzato si sviluppa su due livelli collegati da una piccola scala interna: cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno hanno altezza netta di 2,95 m circa, mentre altre due piccole camere da letto, un secondo bagno ed il disimpegno che li collega hanno altezza netta pari a circa 2,30 m. La sottostante porzione destinata a deposito si sviluppa in due vani aventi differenti altezze (circa 2,15 e 1,90 m) e differente quota di calpestio: quello con altezza maggiore ha accesso dall'area esterna attraverso un ampio portone metallico e dall'abitazione attraverso una rampa di scale; da esso si accede al secondo vano, seminterrato, che a sua volta si collega con una vasca di riserva idrica in calcestruzzo armato, sottostante parte del vano cucina. Nella circostante area pertinenziale esterna, oltre numerose piante da frutto ed ornamentali, sono presenti i seguenti manufatti: un gazebo a pianta circolare e copertura tipo pagoda, con struttura in metallo e legno; una tettoia a copertura dei posti auto, con struttura in metallo e legno; una tettoia a struttura in legno adiacente ad un vano in muratura con copertura laterocementizia; un vano deposito con murature in tufo e copertura in legno; una legnaia con pareti in muratura e copertura in legno; una vasca/piscina con altezza d'acqua di circa 1 m. L'intera area pertinenziale è delimitata da una recinzione con porzione basamentale in muratura e sovrastante ringhiera metallica, nella quale sono stati ricavati il cancello carrabile metallico con apertura elettrica ed un portoncino pedonale. <u>Dalle verifiche edilizio-urbanistiche svolte a seguito dell'accesso agli atti depositati presso l'UTC, è risultato che l'immobile risulta NON CONFORME a quanto riportato nell'unico titolo abilitativo rilasciato (Concessione Edilizia n.54 del 13 marzo 2000). Le sostanziali DIFFORMITA' consistono in aumenti della cubatura e della superficie residenziale autorizzate, diversa distribuzione interna, modifica dei prospetti, realizzazione di elementi strutturali non denunciati, realizzazione di manufatti nell'area pertinenziale esterna (tettoie, depositi, vasca/piscina) in assenza di titolo abilitativo. Potranno essere sanate richiedendo un titolo abilitativo in SANATORIA che preveda l'esecuzione di rilevanti opere, necessarie per riportare i valori dei predetti parametri di volumi e superfici a quelli legittimati dalla Concessione Edilizia, e per legittimare le opere realizzate all'esterno in assenza di titolo abilitativo.</u>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come riportato nel verbale del primo accesso del 17 luglio 2025, l'immobile pignorato risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari conviventi, quale residenza principale.		