

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Costantini Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2018 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]

contro

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]  
*Via* [REDACTED]  
[REDACTED]  
*Nato a* [REDACTED]

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
*Nata a* [REDACTED]



# SOMMARIO

---

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Corrispondenza catastale.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti .....	15
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18



## INCARICO

---

In data 18/04/2018, il sottoscritto Ing. Costantini Michele, con studio in Viale Luigi Einaudi, 4 palazzo D/11 - 70125 - Bari (BA), e-mail ing.costantini@alice.it, PEC michele.costantini7569@pec.ordingbari.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Crocifisso 2/A

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di villino unifamiliare elevato su due livelli abitativi, oltre interrato e lastrico solare per un totale di quattro livelli, di proprietà dei debitori esegutati, sig.ri [REDACTED]. L'immobile ha accesso alla strada dal civico 2/A di via Crocifisso in Palo del Colle (BA) ed è sito in una zona periferica di Palo del Colle, denominata Contrada Auricarro, destinata essenzialmente ad edilizia residenziale.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Crocifisso 2/A

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il creditore procedente [REDACTED], ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del dott. [REDACTED], notaio in Pavia. La certificazione contiene indicazioni su un atto derivativo e/o originario antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, oltre ai dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. Pertanto la documentazione ex art. 567 c.p.c., secondo comma, può ritenersi idonea e completa.

In aggiunta alla documentazione presente è stato acquisito dal sottoscritto il certificato di matrimonio dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari, ove risulta che i coniugi esegutati [REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno [REDACTED] alle ore [REDACTED] nella città di Noci (BA).

Non esistono altre annotazioni.



## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Via Crocifisso 2/A  
70027 - Palo del Colle (BA)  
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Via Crocifisso 2/A  
70027 - Palo del Colle (BA)  
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Come da certificato di matrimonio dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari, ove risulta che i coniugi esecutati [REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno [REDACTED] alle ore [REDACTED] nella città di Noci (BA).

Non esistono altre annotazioni.

## CONFINI

---

L'immobile pignorato confina a Nord con immobile di proprietà [REDACTED], in NCEU di Palo del Colle al fg. 42, p.la 913, sub 4-5 a sud con immobile di proprietà [REDACTED], in NCEU di Palo del Colle al fg. 42, p.la 913, sub 3 a Est con suolo di proprietà [REDACTED] del [REDACTED], in NCT di palo del Colle al fg. 42, p.la 878 e pubblica via denominata via Crocifisso, a Ovest con fondo di proprietà [REDACTED] in NCT di Palo del Colle al fg. 42, p.la 148.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano deposito (1)	11,50 mq	11,50 mq	0,20	2,30 mq	2,80 m	interrato
Vano deposito (2)	43,79 mq	43,79 mq	0,20	8,76 mq	2,80 m	interrato
ripostiglio	5,53 mq	5,53 mq	0,20	1,11 mq	2,80 m	interrato



w.c.	5,82 mq	5,82 mq	0,20	1,16 mq	2,80 m	interrato
muri divisori	2,77 mq	2,77 mq	0,20	0,55 mq	2,80 m	interrato
muri perimetrali	8,70 mq	8,70 mq	0,20	1,74 mq	2,80 m	interrato
atrio antistante	65,00 mq	65,00 mq	0,18	11,70 mq	0,00 m	terra/rialz.
atrio retrostante/ giardino	167,00 mq	167,00 mq	0,18	30,06 mq	0,00 m	terra/rialz.
cucina	14,14 mq	14,14 mq	1,00	14,14 mq	2,75 m	rialzato
soggiorno	30,48 mq	30,48 mq	1,00	30,48 mq	2,75 m	rialzato
w.c.	6,90 mq	6,90 mq	1,00	6,90 mq	2,75 m	rialzato
lavatoio	3,81 mq	3,81 mq	1,00	3,81 mq	2,75 m	rialzato
disimpegno	1,26 mq	1,26 mq	1,00	1,26 mq	2,75 m	rialzato
vano scala	5,50 mq	5,50 mq	1,00	5,50 mq	2,75 m	rialzato
muri divisori	2,68 mq	2,68 mq	1,00	2,68 mq	2,75 m	rialzato
muri perimetrali	7,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	2,75 m	rialzato
Balcone scoperto (antistante)	9,96 mq	9,96 mq	0,25	2,49 mq	2,75 m	rialzato
Loggia (retrostante)	12,61 mq	12,61 mq	0,40	5,04 mq	2,75 m	rialzato
letto 1	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,75 m	primo
letto 2	11,77 mq	11,77 mq	1,00	11,77 mq	2,75 m	primo
letto 3	11,88 mq	11,88 mq	1,00	11,88 mq	2,75 m	primo
ripostiglio	2,04 mq	2,04 mq	1,00	2,04 mq	2,75 m	primo
disimpegno	4,83 mq	4,83 mq	1,00	4,83 mq	2,75 m	primo
w.c.	6,63 mq	6,63 mq	1,00	6,63 mq	2,75 m	primo
muri divisori	1,85 mq	1,85 mq	1,00	1,85 mq	2,75 m	primo
muri perimetrali	9,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	2,75 m	primo
Balcone scoperto (1)	7,67 mq	7,67 mq	0,25	1,92 mq	2,75 m	primo
Loggia (2)	4,11 mq	4,11 mq	0,40	1,64 mq	2,75 m	primo
Balcone scoperto (3)	12,61 mq	12,61 mq	0,25	3,15 mq	2,75 m	primo
lastrico solare	74,89 mq	74,89 mq	0,10	7,49 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>213,88 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>213,88 mq</b>	<b>approssim. 214,00 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile non risulta comodamente divisibile stante l'unicità degli impianti elettrico/idrico/termico e l'unico accesso ai piani da vano scala interno alla sagoma del fabbricato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/2006 al 20/02/2008	[REDACTED] s.r.l. con sede in BITONTO C.F. [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 913, Sub. 2 Categoria A7
Dal 20/02/2008 al 01/08/2018	[REDACTED] per 1/2 C.F. [REDACTED] E [REDACTED] per 1/2 C.F. [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 913, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 774,69 Piano T-S1-1-2

I titolari indicati sulle visure catastali corrispondono a quelli reali.

## 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	913	2		A7	3	10 vani		774,69	T-S1-1-2	

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Dai sopralluoghi ed i rilievi effettuati presso l'immobile oggetto di esecuzione sono emerse delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti. Tali difformità consistono in:

### a piano seminterrato

- variazione di destinazione d'uso da vano deposito a w.c.;
- traslazione del tramezzo "di testa" del vano scala;
- traslazione del tramezzo, a destra del vano porta, del vano deposito allo stato destinato a



W.C.;

- realizzazione di infisso nel vano deposito posto a dx del vano scala sulla planimetria, ad altezza di h=2,25 ml dal pavimento e di altezza 55 cm.

#### **a piano rialzato**

- variazione di destinazione nel vano immediatamente prossimo all'ingresso da angolo cottura a soggiorno;

- realizzazione di una scala metallica tra la quota del piano rialzato e l'area esterna, sul prospetto Est, destinata a parcheggio autovettura.

#### **a piano lastrico**

- diverso sviluppo della superficie di copertura;

- diverso posizionamento del vano porta.

Per "regolarizzare" le difformità catastali occorrerà preventivamente presentare un accertamento di conformità ex art. 34-36 DPR 380/2001 e s.m.i., certamente oneroso, avente come oggetto la sanatoria delle difformità catastali e soprattutto urbanistiche. L'immobile, infatti, presenta delle difformità di natura essenziale rispetto al progetto approvato poichè, in sintesi, sono stati realizzati in alcuni ambienti degli incrementi volumetrici. La Ripartizione Urbanistica del Comune di Palo del Colle nella persona del responsabile [REDACTED] ha emesso un'Ordinanza di Demolizione delle opere abusive n. prot. 20426 del 25.11.2015 a seguito di sopralluogo del 15.10.2015, cui gli esecutati hanno fatto ricorso al TAR come riportato nell'allegato verbale di secondo accesso del 16.05.2018.

### **PRECISAZIONI**

---

Si precisa che la documentazione ex art. 567, comma 2, del cpc risulta idonea e completa. Pur tuttavia, verificato che l'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato ad entrambi i coniugi, il sottoscritto ha acquisito nell'ambito dei controlli formali della documentazione prodotta dal creditore precedente il certificato di matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari.

### **PATTI**

---

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere abitato dai coniugi esecutati, unitamente al proprio figlio.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo, essendo daltronde di recente costruzione. Non risultano necessari all'attualità lavori di manutenzione straordinaria.



## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta essere inserito in contesto condominiale. Non vi sono pertanto parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di esecuzione, come detto in precedenza, è un villino unifamiliare elevato su quattro livelli (seminterrato, rialzato, primo e lastrico) costruttivamente realizzato con strutture portanti a telaio in cemento armato (travi e pilastri "gettati in opera", fondazioni a plinti isolati) e solai latero-cementizi intonacati e tinteggiati con pitturazioni chiare. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, dimensione 35 x 35 cm, al piano seminterrato mentre a piano rialzato e piano primo sono in parquet di legno ad eccezione rispettivamente del w.c., disimpegno e lavatoio a piano rialzato e del w.c. e del ripostiglio a piano primo ove sono in piastrelle ceramiche di buona fattura. Sono presenti in tutti i w.c. ai diversi piani, rivestimenti in piastrelle ceramiche da piano di calpestio a quota 2,30 mt circa. Il vano scala, sia per le alzate che per le pedate, è rivestito da lastre in pietra di Trani. Le pareti perimetrali ai diversi piani sono in mattoni forati di termo-laterizio da 30 cm mentre le tramezzature interne sono in tufelle da 10 cm di spessore entrambe intonacate e tinteggiate con colori tenui. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-fognante e termico con caldaia a camera stagna e radiatori in alluminio, impianto d'allarme con sensori volumetrici e in alcuni ambienti sono presenti condizionatori tipo split modalità caldo/freddo. Gli impianti sono tutti funzionanti e conformi alla normativa vigente. Gli infissi ai diversi piani sono in legno (finitura noce) con doppio vetro e interposta intercapedine d'aria con antistante persiana in ferro zincato e verniciato marrone scuro, del tipo alla "romana". In alcuni ambienti, come la cucina e il lavatoio a piano rialzato, sono presenti accoppiati agli infissi delle zanzariere metalliche. L'atrio antistante il villino è suddiviso in due porzioni, una pavimentata con piastrelle ceramiche destinata al parcheggio dell'autovettura ed una piantumata ove sono presenti dei gradoni in pietra che consentono di raggiungere l'ingresso del villino dal portoncino di accesso posto lungo la via Crocifisso, superando un dislivello di circa 1 metro. Nell'atrio retrostante è presente una zona pavimentata alla quale si giunge tramite una scala metallica collegante la loggia con tale zona. Proseguendo lungo la zona pavimentata esiste un camminamento in mattoni di pietra con presenza, sia a destra che a sinistra, di zone piantumate a verde con cespugli a basso fusto. A chiusura della parte retrostante vi sono delle murature perimetrali, realizzate in mattoni di cemento prefabbricati, di altezza media 2,20 mt.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dai coniugi esegutati [REDACTED] unitamente al proprio figlio.





## PROVENIENZE VENTENNALI

Dall'analisi della documentazione prodotta dal creditore precedente risulta che :

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1990 al 06/10/2000	██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietario per 1/2. ██████████, nato a Palo del Colle il ██████████, C.F. ██████████, proprietario per 1/2.	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT. LORENZO DE BELLIS	04/08/1990	11730	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari	10/08/1990	31074	24441
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 06/10/2000 al 09/09/2003	██████████, nato a Palo del Colle ██████████, C.F. ██████████, proprietario per 1/2. ██████████, nata a Palo del Colle il ██████████, C.F. ██████████, proprietaria per 1/2.	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT. MICHELE SOMMA	06/10/2000	49565	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Uffici Provinciali di Bari	20/10/2000	35085	24093
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 09/09/2003 al 19/10/2006	██████████, nato a Bitonto ██████████ C.F. ██████████, proprietario per 1/1.	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARDESIC	09/09/2003	52507	8880



		CATERINA			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari	22/09/2003	42944	30575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/10/2006 al 20/02/2008	██████████ s.r.l., C.F. ██████████ ██████████ proprietario per 1/1.	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DEMICHELE ROBERTO	19/10/2006	6959	3254
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari	27/10/2006	59310	39908
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/02/2008 al 05/02/2018	██████████, nato a BARI il ██████████, C.F. ██████████ ██████████, proprietario per 1/2 e ██████████ nata a BARI il ██████████, C.F. ██████████ ██████████, proprietaria per 1/2.	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SPADONE ANNNA	20/02/2008	138236	5605
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari	22/02/2008	8517	5543



		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 del Territorio di BARI aggiornate al 01/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario  
Iscritto a Bari il 22/02/2008  
Reg. gen. 8518 - Reg. part. 1472  
Quota: 1/2  
Importo: € 257.260,00  
A favore di [REDACTED]  
**Contro** [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 22/02/2008  
Reg. gen. 8518 - Reg. part. 5543  
Quota: 1/2  
Importo: € 257.260,00  
A favore di [REDACTED]  
**Contro** [REDACTED]

#### *Trascrizioni*

- **Atti giudiziari - Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Bari il 05/02/2018  
Reg. gen. 4808 - Reg. part. 3527  
Quota: 1/2  
A favore di [REDACTED]  
**Contro** [REDACTED]



- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 05/02/2018

Reg. gen. 4808 - Reg. part. 3527

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

**Contro** [REDACTED]

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo fondiario

Iscritto a Bari il 22/02/2008

Reg. gen. 8518 - Reg. part. 5543

Quota: 1/2

Importo: € 257.260,00

A favore di [REDACTED]

**Contro** [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Bari il 22/02/2008

Reg. gen. 8518 - Reg. part. 1472

Quota: 1/2

Importo: € 257.260,00

A favore di [REDACTED]

**Contro** [REDACTED]

### *Trascrizioni*

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 05/02/2018

Reg. gen. 4808 - Reg. part. 3527

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

**Contro** [REDACTED]

- **Atti giudiziari - Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 05/02/2018

Reg. gen. 4808 - Reg. part. 3527

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

**Contro** [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in **zona urbanistica "C2" di nuova espansione** nel Programma di Fabbricazione **del Comune di Palo del Colle**. In particolare per complessi residenziali a ville,



l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,8 mc/mq, con H max pari a 8,00 m, rapporto di copertura pari al 30%, distanza dai confini pari a 5,00 m e vincolo a parcheggio pari ad almeno 1 mq ogni 20 mc di costruzione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 oggetto di esecuzione immobiliare, con riferimento alle autorizzazioni edilizie, fa parte di maggiore lotto edificato con i seguenti titoli edilizi :

- **Concessione Edilizia n. 2914**, rilasciata dal Comune di **Palo del Colle** in data **27.06.2002**, a nome di [REDACTED] con oggetto : **Costruzione di n.2 abitazioni unifamiliari**;

- **Permesso di Costruire n. 3073**, rilasciato dal Comune di **Palo del Colle** in data **12.02.2004** a nome di [REDACTED] con oggetto : **Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni - Variante al progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 2914 del 27.06.2002**;

- **Permesso di Costruire n. 3308**, rilasciato dal Comune di **Palo del Colle** in data **15.01.2007**, di Rinnovo del Pdc n. 3073 del 12.02.2004, a nome di [REDACTED] con oggetto : **Costruzione di n. 3 villette unifamiliari A-B-C**;

- **Richiesta di agibilità, ex DPR 380/2001 e s.m.i.**, a nome e firma del sig. [REDACTED], legale rappresentante della "[REDACTED] p.iva [REDACTED] con **n.prot. 19337 dell'11.12.2007** relativamente alla porzione di immobile in NCEU di Palo del Colle al foglio 42, p.lla 913, sub. 2-3.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

### **L'immobile oggetto di esecuzione presenta delle difformità rispetto all'ultimo progetto approvato (Pdc n. 3308 del 15.01.2007).**

Tali difformità, anche messe in evidenza nell'ordine di demolizione emesso dal Comune di Palo del Colle in data 25.11.2015, n.prot. 20426, consistono in :

#### **- a piano interrato**

aumento di volumetria derivante dal fatto che la quota del solaio di copertura del vano interrato indicata nel Pdc ultimo è pari a 0,00 mt, alla stessa quota del piano campagna, mentre allo stato è pari a 1,00 mt circa comportando dunque l'innalzamento dell'estradosso del solaio di copertura del vano interrato di circa 1,00 mt;



realizzazione di un tramezzo nel vano deposito e realizzazione di un infisso ad altezza 2,25 mt, di altezza 0,55 mt;

traslazione del tramezzo di separazione tra vano autoclave e vano deposito;

realizzazione di un tramezzo nel vano cantina e diversa distributiva interna che hanno reso comunicante il vano deposito con il vano cantina;

diverso uso del vano autoclave, ove è stato realizzato un w.c.;

#### **- a piano rialzato**

realizzazione di una scala esterna a gradoni di collegamento tra il portoncino d'ingresso e la quota del piano rialzato;

realizzazione di una scala esterna metallica di collegamento tra la quota del piano rialzato e l'area destinata a parcheggio autovetture;

cambio d'uso del vano destinato a box auto in cucina;

diversa distributiva interna con cambio d'uso da cucinino in lavatoio e da lavatoio in w.c.;

realizzazione di loggia sulla parete Ovest parte retrostante con realizzazione di una scala metallica di collegamento tra la quota del piano rialzato e il giardino retrostante;

realizzazione di un nuovo vano porta sul prospetto est;

realizzazione di una finestra sul prospetto Est e di una porta finestra sul prospetto Ovest, entrambi a servizio del vano box auto, allo stato utilizzato come cucina;

diversa posizione dell'infisso porta-finestra nel vano cucinino, da progetto;

#### **- a piano primo**

diversa collocazione del balcone lato Ovest;

aumento di volumetria e cambio d'uso del vano indicato come locale tecnico in progetto, con innalzamento dell'altezza utile da 2,40 mt a 2,70 mt;

diversa distributiva interna degli ambienti;

Dall'analisi della normativa vigente (DPR 380/2001 e s.m.i.) nonché dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle - Ufficio Edilizia Privata, la sanatoria di questi abusi prevede l'inoltro di un accertamento di conformità avente un duplice oggetto :

- ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i., realizzazione di riempimento con scarpate antistante e retrostante che "annullerebbero" la differenza di quota di circa 1 mt tra lo stato assentito e quanto realizzato. Si dovrà contestualmente realizzare una rampa carrabile di pendenza pari a circa 10,8 % (1/9,20 mt) di collegamento tra il vano parcheggio prospiciente via Crocifisso e la quota del piano rialzato con lavori di ripristino del vano a piano rialzato da cucina a box auto, così come da progetto approvato e con la chiusura della finestra realizzata nel vano deposito a piano seminterrato. Si dovranno poi sanare le diverse distributive interne ai piani seminterrato, rialzato e primo. Si stimano pertanto per tali lavori un costo di 20-25.000,00 € comprensivo di oneri;

- ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i., la demolizione del solaio a piano primo nel locale adibito a camera da letto -in progetto destinato a locale tecnico- comprometterebbe sicuramente la statica della parte restante conforme ai progetti autorizzati. Pertanto si dovrà, ai sensi del predetto articolo, versare nelle casse comunali "una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale" che da quanto rinviene dalla normativa vigente e dalla rivalutazione Istat dell'ultimo costo di produzione a disposizione (lire 1.346.000,00 nel DM LLPP n. 303 del 30.12.1998) fino al novembre 2015, epoca di rilevamento degli abusi edilizi, è circa pari a 1900,00 €/mq per un totale pari a 1900,00 €/mq x 15,00 mq (sup. "locale tecnico" a piano primo) = 28.500,00 € circa.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono stati presi in considerazione n. 3 comparabili (immobili simili in condizioni simili):

- Parco Auricarro in Palo del Colle, villino su tre livelli in buono stato avente superficie commerciale pari a 150,00 mq con prezzo di vendita pari a 180.000,00 €, avente dunque un'incidenza di 1.200,00 €/mq;
- Residence "Quadrifoglio" in Palo del Colle, villino su tre livelli in buono stato avente superficie commerciale pari a 220,00 mq con prezzo di vendita pari a 270.000,00 €, avente dunque un'incidenza di 1.227,27 €/mq;
- Villa in via Crocifisso, Palo del Colle, elevata su tre livelli in buono stato avente superficie commerciale di 240,00 mq con un prezzo di vendita pari a 285.000,00 €, avente dunque un'incidenza di 1.187,50 €/mq

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Crocifisso 2/A  
Trattasi di villino unifamiliare elevato su due livelli abitativi, oltre interrato e lastrico solare per un totale di quattro livelli, di proprietà dei debitori eseguiti, [REDACTED]  
[REDACTED] L'immobile ha accesso alla strada dal civico 2/A di via Crocifisso in Palo del Colle (BA) ed è sito in una zona periferica di Palo del Colle, denominata Contrada Auricarro, destinata essenzialmente ad edilizia residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 913, Sub. 2, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore finale di stima del bene: € 128.400,00  
Come specificato in precedenza l'immobile oggetto di esecuzione presenta delle difformità anche di natura essenziale, rispetto al progetto approvato. Una in dettaglio, l'incremento volumetrico a piano primo nel locale in origine adibito a locale tecnico, non è sanabile senza compromettere la statica della parte restante e pertanto si dovrà far ricorso all'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. pagando una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte



dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, per un totale di circa 28.500,00 €. V'è di più. Si dovrà contestualmente ripristinare il vano a piano rialzato, ora adibito a cucina, in box auto nel rispetto del "vincolo a parcheggio" ex norme tecniche Piano di fabbricazione del Comune di Palo del Colle, realizzando delle scarpate (antistanti e retrostanti) con una rampa carrabile di accesso al box auto. Oltre quanto appena detto con la stessa pratica di accertamento di conformità si dovranno sanare le diverse distributive interne realizzate in difformità rispetto al progetto approvato. Per tutti questi motivi l'immobile viene deprezzato in misura percentuale del 50%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Palo del Colle (BA) - Via Crocifisso 2/A	214,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 256.800,00	100,00	€ 256.800,00
				Valore di stima:	€ 256.800,00

Deprezzamento del 50% \* pertanto si ha :

**VALORE FINALE DI STIMA 256.800,00 € x 0,50 = 128.400,00 €**

\* La scelta del deprezzamento del 50% invece che del 15% sul valore di stima è stata fatta per le ragioni di seguito descritte :

- **Difformità urbanistiche (essenziali e non essenziali) e catastali da sanare.**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala, come meglio specificato nei capitoli precedenti, la necessità di sanare degli abusi sia di natura essenziale che di natura non essenziale tramite una pratica di accertamento di conformità, ex art. 34-36 DPR 380/2001 e s.m.i., sicuramente onerosa da inoltrare tramite tecnico abilitato all'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle.

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.

**Bari, li 06/08/2018**

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Costantini Michele**





## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato n. 1 : CHECK LIST DEI CONTROLLI FORMALI
- ✓ Allegato n. 2 : TITOLI EDILIZI E ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE
- ✓ Allegato n. 3 : FOTO DELL'IMMOBILE
- ✓ Allegato n. 4 : PLANIMETRIE DA PROGETTO APPROVATO
- ✓ Allegato n. 5 : PLANIMETRIE DA RILIEVO
- ✓ Allegato n. 6 : PLANIMETRIE CATASTALI ed ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Allegato n. 7 : ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 18.7.2018 e CERTIFICATO DI MATRIMONIO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Crocifisso 2/A  
Trattasi di villino unifamiliare elevato su due livelli abitativi, oltre interrato e lastrico solare per un totale di quattro livelli, di proprietà dei debitori esecutati, [REDACTED]. L'immobile ha accesso alla strada dal civico 2/A di via Crocifisso in Palo del Colle (BA) ed è sito in una zona periferica di Palo del Colle, denominata Contrada Auricarro, destinata essenzialmente ad edilizia residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 913, Sub. 2, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona urbanistica "C2" di nuova espansione nel Programma di Fabbricazione del Comune di Palo del Colle. In particolare per complessi residenziali a ville, l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,8 mc/mq, con H max pari a 8,00 m, rapporto di copertura pari al 30%, distanza dai confini pari a 5,00 m e vincolo a parcheggio pari ad almeno 1 mq ogni 20 mc di costruzione.

**Prezzo base d'asta: €128.400,00**

