

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Modugno Donatella, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2023 del R.G.E.

promossa da

**XXX**

contro

**XXXX**

**XXXX**

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta .....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 230/2023 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11

## INCARICO

---

All'udienza del 09/02/2024, il sottoscritto Arch. Di Modugno Donatella, con studio in Via Lenoci,12 - 70020 - Bitritto (BA), email donatella.dimodugno@gmail.com, PEC donatella.dimodugno@archiworldpec.it, Tel. 334 5053140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Adelfia (BA) - Vico II via Valenzano 5

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di tipo economica sito al primo piano con scala autonoma

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** - Porzione d'immobile ubicato a Adelfia (BA) - Vico II via Valenzano 5

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione di cui all'art. 567 cpc inizialmente incompleta per aver omesso, il creditore procedente, di produrre la certificazione di stato civile, alla data della presente, la documentazione è stata completa avendo sopperito a tale mancanza il sottoscritto estimatore.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati che ad oggi risultano essere in provvedimento di separazione giudiziale con sentenza n xxxxx del Tribunale di Bari in cui xxxxxxxx risulta essere assegnataria della casa coniugale. (vedi allegato verbale di sopralluogo). Il CTU come da richiesta del g.e. ha procurato un certificato di stato civile degli esecutati che si allega alla presente perizia (vedi allegati).

## TITOLARITÀ

---

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

- xxxxx

- xxxxxx

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

- xxxxxx
- xxxxxx

Gli esecutati ad oggi in sede di sopralluogo si sono dichiarati non conviventi e separati con provvedimento di separazione giudiziale sentenza xxxxx Tribunale di Bari (vedi allegati)

## CONFINI

IL bene confina a Sud con Vico II Valenzano ad Est ed Ovest con altra unità immobiliare a Nord con altra unità immobiliare e con la particella al foglio 16 n. 145

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loggia	mq	2,68 mq	0,40	1,07 mq		
Abitazione	80,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,80 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1627	6		A3		4,5	85 mq	290,5 €	1	

## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo si è accertata la chiusura del lucernario presente in planimetria sul ripostiglio e sul locale attiguo

Il ripostiglio ed il cucinino ad oggi sono utilizzati come stanza da letto

Il ripostiglio esterno è utilizzato come bagno.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Il bene è in normali condizioni di conservazione

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'immobile esecutato è situato in una zona periferica di Adelfia in un vicolo senza uscita e originato dalla principale via per Valenzano di grande scorrimento. L'immobile indipendente è frutto di una sopraelevazione di un preesistente edificio in muratura portante continua. L'accesso all'alloggio avviene tramite una scala chiusa da una porta di sicurezza. La scala è in muratura ed ha una chiusura verticale realizzata dall'esecutato stesso in legno ed impermeabilizzata all'esterno. Sempre dal vano scala tramite una botola ed una scala retrattile è possibile salire sul terrazzo di copertura per effettuare lavori di manutenzione. Il sopralluogo sul solaio di copertura ha evidenziato una impermeabilizzazione con guaina bituminosa ardesiata non calpestabile in discrete condizioni di conservazione. Si è potuto osservare che i lucernai di copertura progettati nell'esecutivo consegnato in Comune erano in numero di due, uno di questi, quello sovrastante la cucina e il ripostiglio è stato chiuso. Sopravvive il lucernaio soprastante il bagno. Dalle scale di accesso all'immobile si entra in un grande soggiorno-cucina recentemente imbiancato. Il soggiorno è molto luminoso ed ha un accesso ad una piccola loggia che è possibile oscurare con delle tapparelle in pvc. Alla zona notte si arriva tramite un disimpegno di servizio ad un'ampia camera da letto padronale, ad un bagno e a due vani che ad oggi sono utilizzate come stanzette per i due ragazzi che occupano l'immobile. Le due stanzette sono state denunciate al Comune una come ripostiglio e l'altra come cucina, l'uso che attualmente se ne fa non è conforme a quanto richiesto dalla normativa edilizia vigente in quanto di dimensioni insufficienti per essere abitabili (inferiori ai 9 mq di legge essendo una di 7,8 mq e l'altra di 5,4 mq). Le stanze sono illuminate con due finestre poste ad un'altezza di 200 cm da terra della grandezza di 80 cm\* 60 cm. I due vani sono controsoffittati. Un lucernaio illumina l'ampio bagno sollevato dal piano di calpestio dal resto della casa con un gradino. Nel bagno è presente il wc, il bidè e una doccia oltre che essere posizionata una lavatrice. A completamento dell'alloggio è presente una piccola loggia esterna a cui si può accedere sia dalla sala che dalla camera da letto. Nella loggia è presente un piccolo ripostiglio condonato ed oggi attrezzato come bagno di servizio con un piccolo lavabo ed un wc. Come da allegata sanatoria edilizia il ripostiglio è stato sanato per "uso non residenziale" ed è quindi improprio dal punto di vista urbanistico l'uso che attualmente ricopre. Dall'analisi dei documenti di progetto depositati al comune e dalla presenza dei radiatori in ogni stanza si poteva desumere che il riscaldamento avveniva tramite caldaia a gas, ma gli esecutati hanno affermato che ad oggi non è presente alcuna caldaia e che il riscaldamento e il raffrescamento dell'alloggio avviene tramite split. In fase di sopralluogo è stato possibile verificare la mancanza della caldaia. I vetri sono quasi tutti in vetrocamera. La casa è allacciata alla rete elettrica e a quella fognaria. Essendo situato l'alloggio in un vicolo cieco non è possibile parcheggiare l'automobile vicino all'alloggio stesso ma è necessario lasciarla nella strada principale adiacente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata xxxxx assegnataria della casa coniugale con provvedimento di separazione giudiziale fra i coniugi esegutati sentenza xxxx Tribunale di Bari e dai figli xxxx

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2003 al 30/03/2024	xxxx	Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Della Monica Arturo	21/11/2003	66319	11366
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	25/11/2003	53230	37315
		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 30/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Bari il 25/11/2003  
Reg. gen. 53231 - Reg. part. 9825

A favore xxxxx.

Contro xxxxxx

Rogante: Della Monica Arturo

Data: 21/11/2003

N° repertorio: 66320

N° raccolta: 11367

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo

Iscritto a Bari il 05/10/2023

Reg. gen. 46662 - Reg. part. 6314

Rogante: Della Monica Arturo

Data: 21/11/2023

N° repertorio: 66320

N° raccolta: 11367

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9825 del 2003

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 20/06/2023

Reg. gen. 30015 - Reg. part. 22695

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Per il vigente PUG del Comune di Adelfia l'immobile esecutato ricade in "Contesto urbano di interesse storico denominazione CUIS"

## **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 viene costruito a seguito di Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Adelfia in data 20/01/1994 numero 1994/009.

In seguito si ottenne un permesso in sanatoria numero 2005/084 del 13/06/2006 con il quale si condonava la chiusura di parte del balcone con il conseguente allargamento della sala e realizzazione di un cucinino e di un ripostiglio esterno ad oggi allestito impropriamente come bagno di servizio. Veniva inoltre chiuso il vano scala. Agibilità numero 1996/007 del 29/02/1996 con cui si riconosceva l'abitabilità dell'abitazione composta da due vani ed accessori. Si precisa che l'agibilità ottenuta per l'immobile prevedeva, laddove adesso sono posizionate le stanze da letto dei due ragazzi, l'uso come accessori, le dimensioni dei due vani non sono sufficienti per essere idonei all'impiego attualmente fatto dagli occupanti. Si segnala inoltre l'eliminazione del lucernaio sovrastante le due stanze senza autorizzazione da parte del Comune. Non conforme è anche l'allestimento di un bagnetto di servizio nel ripostiglio esterno situato sulla loggia.

### **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 idrico.

Si specifica che attualmente il riscaldamento dell'immobile non avviene tramite l'originario impianto depositato in comune, ma tramite termoconvettore a parete.

## 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** - Porzione d'immobile ubicato a Adelfia (BA) - Vico II via Valenzano 5  
Appartamento di tipo economico sito al primo piano con scala autonoma  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1627, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 86.516,50

Per determinare la stima del bene si sono effettuate ricerche nelle locali agenzie immobiliari e presso il sito OMI dell'Agenzia delle entrate (secondo semestre 2023 940/1350 euro/mq). Considerando la posizione la distribuzione interna, la difficoltà di parcheggio e lo stato dell'immobile si è ritenuto congrua una stima dell'immobile di 950 euro/mq. L'irregolarità edilizia necessaria ad un adeguamento alle norme è data dall'inserimento dei sanitari nel ripostiglio esterno la cui asportazione si stima in euro trecento iva inclusa. Bisognerà inoltre effettuare una Scia in sanatoria per la chiusura del lucernaio e il riaccatastamento del bene per una spesa complessiva di duemilaecinqucento euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile Adelfia (BA) - Vico II via Valenzano 5	91,07 mq	950,00 €/mq	€ 86.516,50	100,00%	€ 86.516,50
				Valore di stima:	€ 86.516,50

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

Il valore del bene sarà quindi di  $86.516,50 - 12.977,47 = 73.539,03$  euro



A questa cifra bisognerà sottrarre gli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia stimati in 2.800 euro.

Il bene è stimato quindi in 73.539,03 – 2800 euro= **70.739,03 euro**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bitritto, li 12/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Modugno Donatella

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica, planimetria e mappa (Aggiornamento al 30/03/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Sopralluogo fotografico (Aggiornamento al 11/04/2024)
- ✓ N° 2 - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 1 - Sanatoria edilizia n. 2005/084
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità n. 1996/007 del 29.02.1996
- ✓ N° 2 - Dichiarazione di conformità impianti
- ✓ N° 1 - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio di allaccio alla rete idrica e fognante
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia n 1994/009 del 20.01.1994
- ✓ - Progetto di impianto termico e termosifone
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure ipotecarie per immobile, per persona (esecutati) (Aggiornamento al 30/03/2024)
- ✓ Copia di atto di provenienza del bene: acquisto immobile.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Adelfia (BA) - Vico II via Valenzano 5  
Appartamento di tipo economico sito al primo piano con scala autonoma  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1627, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per il vigente PUG del Comune di Adelfia l'immobile esecutato ricade in  
"Contesto urbano di interesse storico denominazione CUIS"

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 230/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Adelfia (BA) - Vico II via Valenzano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1627, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	91,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene è in normali condizioni di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di tipo economica sito al primo piano con scala autonoma		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata xxxxx assegnataria della casa coniugale con provvedimento di separazione giudiziale fra i coniugi esegutati sentenza xxxx Tribunale di Bari e dai figli		