
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Storelli Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Titolarità | 6 |
| Confini..... | 7 |
| Consistenza..... | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali | 8 |
| Dati Catastali | 9 |
| Precisazioni..... | 10 |
| Patti | 10 |
| Stato conservativo | 10 |
| Parti Comuni..... | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 11 |
| Stato di occupazione | 11 |
| Provenienze Ventennali | 12 |
| Formalità pregiudizievoli | 12 |
| Normativa urbanistica | 14 |
| Regolarità edilizia | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 17 |
| Stima / Formazione lotti..... | 17 |



INCARICO

In data 12/07/2025, il sottoscritto Arch. Storelli Francesco, con studio in Via Luigi D'angiò, 3 - 76011 - Bisceglie (BT), email arch.francescostorelli@gmail.com, PEC francesco.storelli@archiworldpec.it, Tel. 0802475432, Fax 0802475432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Corato (BA) - Strada Esterna San Vittore

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è articolato da un manufatto composta da piano terra ed un primo piano con annessi depositi, pertinenze, ed un capannone, autorizzati con Concessioni in Sanatoria aventi n°12/13/14 del 1998, rilasciate dal Comune di Corato.

Al piano terra è presente l'abitazione degli esecutati, al primo piano si accede attraverso una scala esterna, lo stesso si presenta in cattivo stato manutentivo in quanto in corso di costruzione, con il cantiere non dichiarato e sospeso da diversi anni, nella parte retrostante è presente un capannone.

Durante le operazioni peritali di sopralluogo sono state riscontrate una serie di difformità nello stato dei luoghi e nello specifico:

- ove è presente l'abitazione di piano terra risulta rilasciata Concessione in Sanatoria n°12/1998 per un laboratorio e laboratorio di falegnameria;
- il primo piano risulta rilasciata Concessione in Sanatoria n°12 e 14 del 1998 per una abitazione e deposito falegnameria, avente accesso indipendente attraverso una scala esterna posta sul retro, non presente;
- difformità finestre/porta finestra rispetto alle Concessioni in Sanatoria rilasciate;
- una copertura in legno posta sul retro poggiante su pilastri in cemento armato, priva di autorizzazione;
- un capanno degli attrezzi posto tra il fabbricato ed il capannone, pericolante e privo di autorizzazione;
- un muro in cemento armato posto di fronte capanno attrezzi privo di autorizzazione.

Si veda aerofotogrammetrico stato di fatto e rilievo fotografico allegato.

Il compendio immobiliare insiste su un lotto avente forma rettangolare delimitato da un muretto basso in cemento, al quale si accede dalla strada Esterna San Vittore n°65, avente un accesso carrabile prospiciente la strada. Superato l'accesso attraverso un cancello divelto, percorrendo un viale si giunge all'edificio. Tutta l'area di pertinenza carrabile è in terra battuta con frantumato di cava.

L'immobile al piano terra è composto da un ambiente adibito a cucina avente altezza 2,35 ml al quale si accede attraverso una porta finestra, avente dimensioni 6,45 x 3,45 ml, aereo illuminato da una porta finestra prospiciente area di pertinenza coperta e da due finestre a soffitto prospicienti vialetto di accesso, nella parte retrostante è presente un ripostiglio/lavanderia avente dimensioni 1,90 x 2,15 ml, aereo illuminata da finestra a soffitto prospicienti vialetto di accesso ed un bagno avente dimensioni 2,00 x 3,45 ml, aereo illuminata da finestra a soffitto attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia.

La cucina è collegata attraverso una porta superando due gradini ad un ambiente adibito a soggiorno avente altezza 2,80 ml con dimensioni 6,45 x 5,90 ml, aereo illuminata da una finestra a soffitto prospiciente area di pertinenza coperta ed una porta finestra ad un'anta apertasi su area di pertinenza. Nella parte retrostante è presente una stanza da letto avente dimensioni 3,60 x 4,00 ml, aereo illuminata da finestra a soffitto prospicienti



area di pertinenza ed una stanza attigua adibita a stanzetta priva di finestra avente dimensioni 2,00 x 4,00 ml. E' presente una riserva idrica adiacente alla stanza da letto.

L'intera struttura è costituita da una struttura portante mista in tufo e parti in cemento armato.

Al piano terra sono presenti fenomeni di ponti termici sulle pareti e al soffitto, umidità di risalita lungo le murature perimetrali. Le finiture interne quali gli infissi i pavimenti e rivestimenti, sono di mediocre qualità.

I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera.

Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare la fossa imhoff e la riserva idrica.

La parte impiantistica, costituita da:

- impianto termico composto da split ed unità esterne;
- impianto idrico-fognante, con autoclave e riserva idrica ed una fossa biologica tipo imhoff;
- impianto elettrico, non a norma;
- impianto T.V.

L'immobile di primo piano come anticipato si presenta in fase di costruzione al rustico ove sono presenti solo le murature perimetrali ed alcune interne, privo di intonaci, impianti, infissi, pavimenti, rivestimenti e finiture, ha un accesso indipendente attraverso una scala esterna in cemento armato priva di parapetto che conduce ad una veranda antistante l'accesso ove a sinistra è presente un vano aperto. Superata la porta di ingresso è presente un unico ambiente, avente dimensioni 10,80 x 5,55 ml ed un'altezza di 3,55 ml, aereo illuminata da una porta finestra e da due finestre, lo stesso è collegato ad un vano avente dimensioni 3,00 x 3,80 ml, aereo illuminata da una finestra. Sul lato sinistro oltrepassando una porta è presente un corridoio ove all'estremità del lato destro è presente una stanza avente dimensioni 3,60 x 3,37 ml aereo illuminata da una finestra, sul lato sinistro è presente una stanza avente dimensioni 3,95 x 3,37 ml aereo illuminata da una finestra, nella parte centrale è presente un vano avente dimensioni 2,00 x 3,00 ml aereo illuminato da una finestra.

La copertura, il capanno degli attrezzi ed il muro in cemento armato posto sul retro dell'abitazione, dalle verifiche effettuate in primis presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto, si è constatato che non sono riportati nei vari elaborati, in proseguo presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Corato, non risulta presentata istanza di concessione e/o in sanatoria ai sensi delle leggi 47/85 e successive modifiche, in quanto nelle Concessioni in Sanatoria aventi n°12/13/14 del 1998, rilasciate dal Comune di Corato, non sono presenti.

Di conseguenza, ai fini dell'ottenimento di una sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001;

1. In caso di interventi realizzati in difformità del permesso di costruire, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Qualora non sia possibile regolarizzare l'immobile ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001, visto che, le ragioni di credito art. 40 comma 6 Legge 47/85 per cui si interviene o procede sono in data posteriore all'entrata in vigore della legge n° 326/2003 e quindi il termine ultimo 31 marzo 2003.

Si può asserire che tali opere rientrerebbero nell'abusivismo edilizio, di conseguenza lo scrivente ritiene che sia opportuno sotto ogni punto di vista rimuovere le opere realizzate abusivamente, ripristinando lo status quo ante.

Il capannone posto sul retro del lotto, raggiungibile attraverso l'area di pertinenza carrabile in terra battuta con frantumato di cava, autorizzato con Concessione in Sanatoria avente n° 13 del 1998, rilasciata dal Comune di



Corato, consistente nella costruzione di un capannone con accessori per l'allevamento di polli e produzione di uova. E' composto da un piano terra ed un ambiente al seminterrato. Il capannone al piano terra al quale si accede attraverso un ampio passaggio superando un portone in ferro scorrevole, avente dimensioni 20,10 x 10,10 ml, ed altezza all'imposta della capriata in ferro è di 3,70 ml e nel colmo di 5,15 ml, aereo illuminato da una serie di finestre poste nella parte alta delle murature perimetrali, all'estremità è presente un vano avente dimensioni 3,00 x 10,10 il quale è collegato direttamente con un terrazzo coperto.

Al piano seminterrato è presente una riserva idrica e due ambienti ai quali non è stato possibile accederci visto lo stato conservativo, si veda rilievo fotografico, il tutto si presenta in cattivo stato manutentivo.

La copertura è costituita da capriate in ferro, su cui insiste una lamiera ondulata, poggiante su pilastri e muratura in tufo.

Il terreno agricolo ove insistono gli immobili, avente forma rettangolare è privo di recinzione, si presenta con coltura uliveto, del tipo a filare in discrete condizioni di coltivazione.

La sua superficie totale è pari a 3.199,00 Mq, ha una orografia in pendio poco ripido. La tessitura è costituita prevalentemente da filari di alberi di ulivo non secolari e di media dimensione.

I sistemi irrigui non presenti.

Le colture in atto sono: arboree: Uliveto.

La particella 25 deriva dall'originaria particella di maggiore consistenza (con gli stessi identificativi catastali), su cui insistono FABBRICATI, pertanto è di fatto annessa ed asservita ai predetti, e costituiscono nell'insieme compendio fondiario unitario ed inscindibile.

L'intero compendio è di superficie inferiore a 5000 mq. Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

Si precisa che lo stesso è collegato direttamente alla particella 559, posta all'estremità del lotto di proprietà degli esecutari non oggetto di pignoramento.

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.

Voce di capitolato per la demolizione totale capanno degli attrezzi.

Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura, di qualsiasi forma e spessore. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parte dei fabbricati da non demolire. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle demolizioni ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri: - eseguita a mano o con l'ausilio di piccoli utensili elettromeccanici.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Corato (BA) - Strada Esterna San Vittore

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale a differenza della planimetria riportata N.C.U.F. al FG. 61; Part.IIa 25, Sub. 2, non è presente.

La documentazione ex articolo 567 c.p.c. prodotta dal creditore precedente e già agli atti della procedura risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

SI PRECISA CHE:

1) "Catasto Fabbricati del Comune di CORATO, Strada Esterna San Vittore N. 5, piano T, in ditta CALDAROLA SILVIO nato a TERLIZZI (BA) il 12/09/1980, codice fiscale CLDSL80P12L109W, Proprieta' 1/1; foglio 61 particella 25 sub 1, categoria F/1".

2) "Catasto Fabbricati del Comune di CORATO, Strada Esterna San Vittore N. 5, piano 1, in ditta CALDAROLA SILVIO nato a TERLIZZI (BA) il 12/09/1980, codice fiscale CLDSL80P12L109W, Proprieta' 1/1; foglio 61 particella 25 sub 3, categoria F/3".

3) "Catasto Fabbricati del Comune di CORATO, Strada Esterna San Vittore N. 5, piano S1 - T, in ditta CALDAROLA SILVIO nato a TERLIZZI (BA) il 12/09/1980, codice fiscale CLDSL80P12L109W, Proprieta' 1/1; foglio 61 particella 25 sub 4, categoria F/4".

4) "Catasto Fabbricati del Comune di CORATO, Strada Esterna San Vittore N. 5, piano T - 1, in ditta CALDAROLA SILVIO nato a TERLIZZI (BA) il 12/09/1980, codice fiscale CLDSL80P12L109W, Nuda proprieta' 1/1;



LABARTINO MARIA GIUSEPPA nata a CORATO (BA) il 21/01/1947, codice fiscale LBRMGS47A61C983P, Usufrutto 1/1 in regime di bene personale; foglio 61 particella 25 sub 2, categoria F/3".

Relativamente all'accertamento dai Certificato di Stato di famiglia L'ufficiale di anagrafe A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223; Visti i dati registrati dal COMUNE DI CORATO Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE All'indirizzo STR. EST. SAN VITTORE N. 65 Comune CORATO (BA)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome ##LABARTINO Nome MARIA GIUSEPPA
nata il 21/01/1947 in CORATO (BA)##
Atto N. 154 parte 1 serie A - anno 1947 (C.f. **** Omissis ****)

Comune di CORATO (BA)

Cognome ##CALDAROLA Nome SILVIO
nato il 12/09/1980 in TERLIZZI (BA)##
Atto N. 920 parte 1 serie A - anno 1980 - Comune di TERLIZZI (BA) (C.F. **** Omissis ****).

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di CORATO al N. 26 P. 2 S. A anno 1971 risulta che il giorno 13 del mese di febbraio dell'anno 1971 alle ore 11:00 hanno contratto matrimonio in CORATO (BA)

**** Omissis ****

Atto N. 487 P. 1 S. A anno 1942 RUVO DI PUGLIA

e

**** Omissis ****

Atto N. 154 P. 1 S. A anno 1947 CORATO, NESSUNA ANNOTAZIONE

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di CORATO al N. 63 P. 2 S. C anno 2014 risulta che il giorno 22 del mese di luglio dell'anno 2014 alle ore 13:15 hanno contratto matrimonio in MATERA (MT)

**** Omissis ****

Atto N. 920 P. 1 S. A anno 1980 CORATO

e

**** Omissis ****

Atto N. 304 P. 1 S. A anno 1980 RUVO DI PUGLIA

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di TRANI n. 1152 / 2024 in data 11.07.2024 e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

CONFINI



Confinante con strada Vicinale San Vittore, proprietà terzi.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Immobile Piano Terra H:2,80 ML | 65,00 mq | 72,00 mq | 1,00 | 72,00 mq | 2,80 m | Terra |
| Immobile Primo Piano | 110,00 mq | 126,50 mq | 0,50 | 63,25 mq | 3,55 m | Primo |
| Lotto, ivi comprensivo di area pertinenziale esterna e viale di accesso | 3199,00 mq | 3199,00 mq | 0,00257 | 8,22 mq | 0,00 m | |
| Capannone Piano Terra | 236,00 mq | 256,50 mq | 0,50 | 128,25 mq | 3,70 m | Terra |
| Capannone Piano Seminterrato | 75,00 mq | 80,00 mq | 0,10 | 8,00 mq | 0,00 m | |
| Veranda primo piano | 18,50 mq | 18,50 mq | 0,15 | 2,77 mq | 3,90 m | Primo |
| Terrazzo Capannone | 51,00 mq | 51,00 mq | 0,10 | 5,10 mq | 3,70 m | Terra |
| Immobile Piano Terra H:2,35 ml | 35,00 mq | 42,00 mq | 0,50 | 21,00 mq | 2,35 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 308,59 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 308,59 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il requisito della "comoda divisibilità" di un qualsivoglia bene immobile comprende, necessariamente, sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene sia la possibilità, sotto l'aspetto economico e funzionale, di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, senza spese rilevanti, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi.

In virtù del requisito innanzi esposto, può dunque dirsi che il compendio immobile di cui trattasi, non è comodamente divisibile in natura per le caratteristiche rilevate, ravvisabili principalmente nella distribuzione planimetrica degli edifici che insistono sullo stesso lotto avente unico accesso e pertinenza carrabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|-------------------|-------------------|--|
| Dal al 16/12/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 61, Part. 25, Sub. 3 |



| | | |
|-------------------|-------------------|---|
| | | Categoria F3 |
| Dal al 16/12/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 25, Sub. 4 Categoria F4 |
| Dal al 16/12/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 25, Sub. 1 Categoria F1 |
| Dal al 16/12/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 25, Sub. 2 Categoria F3 |

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/09/2005 Pubblico ufficiale CAPOZZA Sede CORATO (BA) Repertorio n. 70124 - RETT.INTEST.AZ.TRASC.15015/05 C/VENDITA, Voltura n. 36312.1/2010 - Pratica n. BA0606394 in atti dal 19/11/2010.

Sono state rilevate difformità: dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo si è constatato che la pianta dello stato di fatto del primo e secondo piano sono difformi dalle piante catastali. Non è presente la Planimetria Catastale del Fg.61, Part.lla 25; Sub. 2.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 61 | 25 | 1 | | F1 | | | | | | |
| | 61 | 25 | 2 | | F3 | | | | | | |
| | 61 | 25 | 3 | | F3 | | | | | | |
| | 61 | 25 | 4 | | F4 | | | | | | |

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad una attenta analisi e ricerca presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che lo stato dei luoghi è difforme dalle planimetria catastale.



Sono state rilevate le seguenti difformità:

- dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto del piano terra del primo piano sono difformi dalle piante catastali.

- Non è presente la Planimetria Catastale del Fg.61, Part.IIa 25; Sub. 2.

(normativa di riferimento: Redazione D.O.C.F.A. presso "Agenzia del Territorio" Catasto)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Redazione D.O.C.F.A., visure catastale e

spesa tecnica: € 5.000,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Alla data del sopralluogo è presente il custode Avv.ta **** Omissis **** il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****. Il sig. **** Omissis **** dichiara che l'immobile è occupato dal proprio nucleo familiare e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo, necessiterebbe di una serie di verifiche statiche ai sensi del § 8.4.2 delle NTC 2018, da intendersi rinforzi e/o aggiunta di strutture ausiliarie che interessano l'intero scheletro portante dell'edificio.

Una verifica strutturale delle murature portanti in tufo ed architravi di tutte le aperture di porte e finestre, realizzate in difformità rispetto le Concessioni Edilizie rilasciate in Sanatoria.

Si raccomanda di intervenire nella messa in sicurezza del secondo piano.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità abitative.



Tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, nulla escluso od accettato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture interne ed esterne dell'immobile di piano terra quali gli infissi i pavimenti e rivestimenti, sono in mediocre stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera.

Il primo piano è sprovvisto di impianti, quali quello idrico/fognante, impianto elettrico, citofonico e TV, riscaldamento, a differenza del locale di piano terra.

Componenti edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in anticorodal con vetrocamera.

infissi interni: ad anta realizzati in legno.

citofonico: non presente

cancello: in ferro in cattivo stato manutentivo;

manto di copertura: con coibentazione non presente,

pareti esterne: costruite in muratura in tufo, coibentazione non presente , il rivestimento non presente;

pavimentazione esterna: frantumato di cava;

pavimentazione interna piano terra: realizzata in piastrelle in gres-porcellanato;

rivestimento interno: bagno realizzato in gres porcellanato;

antifurto: presente;

elettrico: sottotraccia, , la tensione è di 220V ;

fognatura: mista, recapito: la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fossa biologica, ispezionabilità: impossibile

termico: sottotraccia, split interni (piano terra);

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene;

lastrico solare: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera costruita in cemento armato;

copertura: a terrazzo costruita in soletta in cemento armato;

solai: soletta in cemento armato.

strutture verticali: costruite in muratura portante mista in tufo e cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis **** e da sua madre sig.ra **** Omissis ****, si veda estratto stato di famiglia, certificato di matrimonio e verbale sopralluogo, allegati.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 07/09/2005 al 13/10/2025 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Capozza Domenico | 05/09/2005 | 70124 | 21491 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trani | 07/09/2005 | 22548 | 15015 |
| | | 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.

STORIA IPOTECARIA ULTRA-VENTENNALE

Da indagini ipotecarie risultano le seguenti formalità:
Provenienza immobili:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 22548/15015 in data 07 settembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Capozza Domenico di Corato (BA) del 05 settembre 2005, numero di repertorio 70124/21491, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di bene personale, relativamente agli immobili 1) 2) 3) di relazione; per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, in regime di bene personale, relativamente all'immobile 4) di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.16096/12779 in data 27 settembre 1974, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giuseppe Murolo di Corato del 10 settembre 1974, numero di repertorio 6518/1796, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, avente ad oggetto il suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: terreno foglio 61 particella 25 di are 31.99.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 13/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trani il 07/09/2005
Reg. gen. 22549 - Reg. part. 5612
Importo: € 162.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Capozza Domenico
Data: 05/09/2005
N° repertorio: 70125
N° raccolta: 21492
Note: Iscrizione n°2711 del 11/08/2025.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trani il 28/06/2010
Reg. gen. 12855 - Reg. part. 2753
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Porziotta Paolo
Data: 24/06/2010
N° repertorio: 24695
N° raccolta: 12361
Note: Annotazione n°858 del 15/04/2013 (SURROGAZIONE)
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Trani il 03/07/2012
Reg. gen. 11539 - Reg. part. 1234
Importo: € 4.100,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.035,90
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani
Data: 05/07/2011
N° repertorio: 6515
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Trani il 03/07/2012
Reg. gen. 11538 - Reg. part. 1233
Quota: 100/100
Importo: € 3.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.398,84
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani
Data: 23/01/2012
N° repertorio: 2996



- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trani il 11/08/2025
Reg. gen. 19299 - Reg. part. 2711
Importo: € 0,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n°5612 del 2005

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 13/09/2011
Reg. gen. 18336 - Reg. part. 13038
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 31/01/2013
Reg. gen. 2006 - Reg. part. 1576
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 20/05/2025
Reg. gen. 11546 - Reg. part. 9200
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

secondo quanto previsto dal P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980, e successivamente adeguato alla L.R. 56/1980 giusta Deliberazione della Giunta Regionale 3 agosto 1999, n.1200,

l'area distinta in Catasto dal foglio di mappa n.61 All.A, particella n.25 ricade in ZONA E (zona agricola), con le seguenti annotazioni:

- la particella 25 deriva dall'originaria particella di maggiore consistenza (con gli stessi identificativi catastali), su cui insistono FABBRICATI, pertanto è di fatto annessa ed asservita ai predetti, e costituiscono nell'insieme compendio fondiario unitario ed inscindibile.

L'area oggetto è interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 16.02.2015 n.176 e ss.mm.ii., pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015:

- AMBITO PAESAGGISTICO: LA PUGLIA CENTRALE - FIGURA: LA PIANA OLIVICOLA DEL NORD BARESE

Visionando la Carta Idrogeomorfologica trasmessa dall'AdB Puglia, giusta nota del 28.06.2016 prot.8901, non risulta la presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, né sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrati dell'AdB, ed eventualmente soggetta alle modifiche ella



perimetrazione e/o classificazione delle aree a pericolosità idraulica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – Rischio da frana dell'ex Autorità di Bacino Interregionale della Puglia, Unit of Management ITR161I020 “Regionale Puglia e interregionale Ofanto”, relativamente aree del territorio comunale di Corato (BA), località Centro abitato”, approvate con Decreto del Segretario Generale n.365 del 30.04.2024, da parte dell'Ente Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, e alle modifiche di perimetrazione e/o classificazione delle aree a pericolosità idraulica e/o rischio idrogeologico del “Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico” (PAI) dell'ex Autorità di Bacino Interregionale della Puglia, relative al territorio della Regione Puglia, che ha interessato il Comune di Corato giusto Decreto del Segretario Generale del 07.07.2025, ai sensi dell'art.68 comma 4 bis e 4 ter del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

La Zona E (agricola) è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- 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: 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.

- Riferimenti grafici: 3a - 3b - 6a - 6b - 6c - 6d di P.R.G.;
- Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex SS.98) e la provinciale per Andria;
- Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
- Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.;
- ANNOTAZIONE: l'attuazione del P.R.G è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modificazioni ed integrazioni. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria si precisa che queste vanno a carico del lottizzante e/o del richiedente la concessione giusto quanto fissato dalle legislazioni vigenti e dal presente P.R.G. e comunque nella misura di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444.
- Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto di CdU derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente. Resta altresì impregiudicata ogni valutazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica dei manufatti eventualmente esistenti e/o degli eventuali ulteriori presenti sui terreni interessati.

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 non risulta agibile.



Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Corato, dagli accessi agli atti si è constatato che sono state rilasciate:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.12 del 02 febbraio 1998;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 02 febbraio 1998;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 del 02 febbraio 1998.

si vedano allegati.

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.

Sono state riscontrate delle difformità nello stato dei luoghi e nello specifico:

- ove è presente l'abitazione di piano terra risulta rilasciata Concessione in Sanatoria n°12/1998 per un laboratorio e laboratorio di falegnameria;
- il primo piano risulta rilasciata Concessione in Sanatoria n°12 e 14 del 1998 per una abitazione e deposito falegnameria, avente accesso indipendente attraverso una scala esterna posta sul retro, non presente;
- difformità finestre/porta finestra rispetto alle Concessioni in Sanatoria rilasciate;
- una copertura in legno posta sul retro poggiante su pilastri in cemento armato, priva di autorizzazione;
- diversa distribuzione interna del piano terra e del primo piano della casa di campagna.

Tali opere a cura e spese dell'aggiudicatario, qualora fosse possibile, previo parere favorevole rilasciato dal Comune di Corato potrebbero essere regolarizzate tramite SCIA in Sanatoria, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria e, se dovuti, oneri di urbanizzazione.

Il capanno degli attrezzi posto tra il fabbricato ed il capannone, pericolante e privo di autorizzazione ed il muro in cemento armato posto di fronte capanno attrezzi privo di autorizzazione, tali opere rientrerebbero nell'abusivismo edilizio, di conseguenza lo scrivente ritiene che sia opportuno sotto ogni punto di vista rimuoverle, ripristinando lo status quo ante.

COSTI PRESUNTI di regolarizzazione: Demolizione opere abusive, regolarizzazione edilizio-amministrativa comprese spese ed onorario tecnico: € 30.000,00



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un Condominio in quanto l'immobile è un complesso immobiliare singolo.

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.

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Corato (BA) - Strada Esterna San Vittore
Il compendio immobiliare è articolato da un manufatto composta da piano terra ed un primo piano con annessi depositi, pertinenze, ed un capannone, autorizzati con Concessioni in Sanatoria aventi n°12/13/14 del 1998, rilasciate dal Comune di Corato. Al piano terra è presente l'abitazione degli esecutati, al primo piano si accede attraverso una scala esterna, lo stesso si presenta in cattivo stato manutentivo in quanto in corso di costruzione, con il cantiere non dichiarato e sospeso da diversi anni, nella parte retrostante è presente un capannone. Durante le operazioni peritali di sopralluogo sono state riscontrate una serie di difformità nello stato dei luoghi e nello specifico: - ove è presente l'abitazione di piano terra risulta rilasciata Concessione in Sanatoria n°12/1998 per un laboratorio e laboratorio di falegnameria; - il primo piano risulta rilasciata Concessione in Sanatoria n°12 e 14 del 1998 per una abitazione e deposito falegnameria, avente accesso indipendente attraverso una scala esterna posta sul retro, non presente; - difformità finestre/porta finestra rispetto alle Concessioni in Sanatoria rilasciate; - una copertura in legno posta sul retro poggiante su pilastri in cemento armato, priva di autorizzazione; - un capanno degli attrezzi posto tra il fabbricato ed il capannone, pericolante e privo di autorizzazione; - un muro in cemento armato posto di fronte capanno attrezzi privo di autorizzazione. Si veda aerofotogrammetrico stato di fatto e rilievo fotografico allegato. Il compendio immobiliare insiste su un lotto avente forma rettangolare delimitato da un muretto basso in cemento, al quale si accede dalla strada Esterna San Vittore n°65, avente un accesso carrabile prospiciente la strada. Superato l'accesso attraverso un cancello divelto, percorrendo un viale si giunge all'edificio. Tutta l'area di pertinenza carrabile è in terra battuta con frantumato di cava. L'immobile al piano terra è composto da un ambiente adibito a cucina avente altezza 2,35 ml al quale si accede attraverso una porta finestra, avente dimensioni 6,45 x 3,45 ml, aereo illuminato da una porta finestra prospiciente area di pertinenza



coperta e da due finestra a soffitto prospicienti vialetto di accesso, nella parte retrostante è presente un ripostiglio/lavanderia avente dimensioni 1,90 x 2,15 ml, aero illuminata da finestra a soffitto prospicienti vialetto di accesso ed un bagno avente dimensioni 2,00 x 3,45 ml, aero illuminata da finestra a soffitto attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia. La cucina è collegata attraverso una porta superando due gradini ad un ambiente adibito a soggiorno avente altezza 2,80 ml con dimensioni 6,45 x 5,90 ml, aero illuminata da una finestra a soffitto prospicienti area di pertinenza coperta ed una porta finestra ad un anta aprentesi su area di pertinenza. Nella parte retrostante è presente una stanza da letto avente dimensioni 3,60 x 4,00 ml, aero illuminata da finestra a soffitto prospicienti area di pertinenza ed una stanza attigua adibita a stanzetta priva di finestra avente dimensioni 2,00 x 4,00 ml. E' presente una riserva idrica adiacente alla stanza da letto. L'intera struttura è costituita da una struttura portante mista in tufo e parti in cemento armato. Al piano terra sono presenti fenomeni di ponti termici sulle pareti e al soffitto, umidità di risalita lungo le murature perimetrali. Le finiture interne quali gli infissi i pavimenti e rivestimenti, sono di mediocre qualità. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera. Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare la fossa imhoff e la riserva idrica. La parte impiantistica, costituita da: · impianto termico composto da split ed unità esterne; · impianto idrico-fognante, con autoclave e riserva idrica ed una fossa biologica tipo imhoff; · impianto elettrico, non a norma; · impianto T.V. L'immobile di primo piano come anticipato si presenta in fase di costruzione al rustico ove sono presenti solo le murature perimetrali ed alcune interne, privo di intonaci, impianti, infissi, pavimenti, rivestimenti e finiture, ha un accesso indipendente attraverso una scala esterna in cemento armato priva di parapetto che conduce ad una veranda antistante l'accesso ove a sinistra è presente un vano aperto. Superata la porta di ingresso è presente un unico ambiente, avente dimensioni 10,80 x 5,55 ml ed un'altezza di 3,55 ml, aero illuminata da una porta finestra e da due finestre, lo stesso è collegato ad un vano avente dimensioni 3,00 x 3,80 ml, aero illuminata da una finestra. Sul lato sinistro oltrepassando una porta è presente un corridoio ove all'estremità del lato destro è presente una stanza avente dimensioni 3,60 x 3,37 ml aero illuminata da una finestra, sul lato sinistro è presente una stanza avente dimensioni 3,95 x 3,37 ml aero illuminata da una finestra, nella parte centrale è presente un vano avente dimensioni 2,00 x 3,00 ml aero illuminato da una finestra. La copertura, il capanno degli attrezzi ed il muro in cemento armato posto sul retro dell'abitazione, dalle verifiche effettuate in primis presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto, si è constatato che non sono riportati nei vari elaborati, in proseguo presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Corato, non risulta presentata istanza di concessione e/o in sanatoria ai sensi delle leggi 47/85 e successive modifiche, in quanto nelle Concessioni in Sanatoria aventi n°12/13/14 del 1998, rilasciate dal Comune di Corato, non sono presenti. Di conseguenza, ai fini dell'ottenimento di una sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001; 1. In caso di interventi realizzati in difformità del permesso di costruire, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Qualora non sia possibile regolarizzare l'immobile ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001, visto che, le ragioni di credito art. 40 comma 6 Legge 47/85 per cui si interviene o procede sono in data posteriore all'entrata in vigore della legge n° 326/2003 e quindi il termine ultimo 31 marzo 2003. Si può asserire che tali opere rientrerebbero nell'abusivismo edilizio, di conseguenza lo scrivente ritiene che sia opportuno sotto ogni punto di vista rimuovere le opere realizzate abusivamente, ripristinando lo status quo ante. Il capannone posto sul retro del lotto, raggiungibile attraverso l'area di pertinenza carrabile in terra battuta con frantumato di cava, autorizzato con Concessione in Sanatoria avente n° 13 del 1998, rilasciata dal Comune di Corato, consistente nella costruzione di un capannone con accessori per l'allevamento di polli e produzione di uova. E' composto da un piano terra ed un ambiente al



seminterrato. Il capannone al piano terra al quale si accede attraverso un ampio passaggio superando un portone in ferro scorrevole, avente dimensioni 20,10 x 10,10 ml, ed altezza all'imposta della capriata in ferro è di 3,70 ml e nel colmo di 5,15 ml, aereo illuminato da una serie di finestre poste nella parte alta delle murature perimetrali, all'estremità è presente un vano avente dimensioni 3,00 x 10,10 il quale è collegato direttamente con un terrazzo coperto. Al piano seminterrato è presente una riserva idrica e due ambienti ai quali non è stato possibile accederci visto lo stato conservativo, si veda rilievo fotografico, il tutto si presenta in cattivo stato manutentivo. La copertura è costituita da capriate in ferro, su cui insiste una lamiera ondulata, poggiante su pilastri e muratura in tufo. Il terreno agricolo ove insistono gli immobili, avente forma rettangolare è privo di recinzione, si presenta con coltura uliveto, del tipo a filare in discrete condizioni di coltivazione. La sua superficie totale è pari a 3.199,00 Mq, ha una orografia in pendio poco ripido. La tessitura è costituita prevalentemente da filari di alberi di ulivo non secolari e di media dimensione. I sistemi irrigui non presenti. Le colture in atto sono: arboree: Uliveto. La particella 25 deriva dall'originaria particella di maggiore consistenza (con gli stessi identificativi catastali), su cui insistono FABBRICATI, pertanto è di fatto annessa ed asservita ai predetti, e costituiscono nell'insieme compendio fondiario unitario ed inscindibile. L'intero compendio è di superficie inferiore a 5000 mq. Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente. Si precisa che lo stesso è collegato direttamente alla particella 559, posta all'estremità del lotto di proprietà degli esecutati non oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 25, Sub. 1, Categoria F1 - Fg. 61, Part. 25, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 61, Part. 25, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 61, Part. 25, Sub. 4, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 216.013,00

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "stima sintetica" o "comparativa parametrica", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, prossimità ai servizi pubblici o commerciali, accessibilità.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensione degli ambienti, caratteristiche architettoniche, impianti, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva, dimensioni dei vani e numero dei servizi, regolarità edilizia ed urbanistica.

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare), Villette e Magazzini in stato normale, confrontati con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunque usato nelle compravendite.

La superficie commerciale corrisponde alla proprietà immobiliare, è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni.



Il valore ottenuto dalle indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto, hanno consentito di conoscere il prezzo di vendita realmente pattuito per immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative a stato di conservazione, inseriti in complessi confrontabili, di dimensioni comparabili. Reperita, dunque, una scala di valori unitari di riferimento, si è ricavato il prezzo di compravendita, indispensabile per la formulazione del valore richiesto.

Il valore di mercato rilevato dall'Agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, VILLINI in stato normale relativi al 1° semestre 2025, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2025, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona, della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da Euro/Mq 900,00 a Euro/Mq 1.200,00.

Il valore di mercato rilevato dall'Agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, Magazzini in stato normale relativi al 1° semestre 2025, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2025, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona, della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da Euro/Mq 460,00 a Euro/Mq 550,00.

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è attribuito il valore di mercato degli immobili in esame un valore unitario di stima per la CASA DI CAMPAGNA, pari a 700,00 €/mq per il piano terra avente altezza 2,80 ml, mentre 350,00 €/mq avente altezza 2,35, per il primo piano 350,00 €/mq, visto lo stato in cui versa, per il MAGAZZINO il valore attribuito pari a 350,00 €/mq.

Tali valori sono stati confermati dalle indagini presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città.

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore a Mq di mercato dell'immobile è stato calcolato sulla base: della superficie, del prezzo medio di mercato, l'ubicazione e l'accessibilità, le caratteristiche della zona, l'esposizione, i dati metrici e aero illuminazione degli ambienti, cattivo stato di manutenzione, irregolarità edilizie, restauro di tutta la villa.

Per la stima del terreno agricolo, si è ritenuto adottare il prezzo unitario per "metro quadrato di superficie".

Il valore di mercato è stato calcolato sulla base della superficie del lotto, del prezzo medio di mercato per terreni omogenei per tipologia e allocazione a quello in oggetto. Considerata la consistenza del terreno, l'ubicazione, l'accessibilità la giacitura, la forma, la salubrità della zona, la distanza dal centro abitato, le dimensioni è stato determinato il prezzo medio unitario che moltiplicando per la superficie dell'intero lotto si è ottenuto il più probabile valore di mercato. In particolare, poiché l'immobile oggetto della presente procedura è un fondo rustico, si considera, quale parametro di base per la stima, la superficie lorda espressa in metri quadrati (mq), mentre per la definizione della quotazione media si può far riferimento alla sua destinazione colturale.

Esaminando nello specifico l'intero lotto, trattasi di un terreno agricolo aventi forma rettangolare, per una superficie totale pari a 3.199,00 Mq, tale lotto è asservito all'intero compendio immobiliare, che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

Da indagini di mercato espletata per la zona in cui trovano i terreni agricoli oggetto della presente stima, tenendo conto dell'ubicazione geografica, le caratteristiche della zona, la coltura, i dati metrici, la consistenza dei lotti, la salubrità della zona, si è individuato il valore di mercato pari a 18.000,00 €/Ha, pari a metro quadrato 1,80 €.

Valore stimato terreno agricolo è pari a : 3.199,00 Mq x 1,80 €/Mq = 5.758,20 €.



Tali valori sono stati determinati analizzando attentamente tutte le caratteristiche compendio immobiliare al momento della stima. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Complesso immobiliare Corato (BA) - Strada Esterna San Vittore | 308,59 mq | 700,00 €/mq | € 216.013,00 | 100,00% | € 216.013,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 216.013,00 |

Valore di stima: € 216.013,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|-----------|------|
| ONERI PRESUNTI per regolarizzazione difformità urbanistica/edilizia, adeguamento struttura portante e demolizione manufatto. | 30.000,00 | € |
| REDAZIONE D.O.C.F.A., visure catastali e spesa tecnica. | 5.000,00 | € |

Valore finale di stima: € 181.013,00

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.

Bisceglie, li 09/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Storelli Francesco

