Ing. Massimo Spada

Iscritto n. 6250 all'Ord. Ingegneri della Prov. di Bari, Sezione A (Civile, Industriale e Informazione)

Iscritto n. 8496 all'Elenco Certificatori Energetici della Regione Puglia

Iscritto n. 2384 all'Albo CTU del Tribunale di Bari

PERIZIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

G. Es. Dott.ssa Marina CAVALLO

Esecuzione immobiliare: Ruolo n° 135/ 2022 R.G. Es.

Creditore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitori:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ING. MASSIMO SPADA - Studio in viale Imperatore Traiano n. 10, 70126 Bari

spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it

cell. 339.3461302 tel 080.9681796

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

INDICE DEI CONTENUTI

1. Nomina e conferimento dell'incarico

2. Svolgimento delle operazioni peritali

3. Esame preliminare della documentazione

4. Descrizione del bene

4.1. Descrizione sintetica

4.2. Descrizione dettagliata

5. Accertamenti sulla regolarità edilizia, catastale, energetica del bene

5.1. Accertamenti sulla conformità catastale

5.2. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

5.3. Eliminazione di abusi edilizi

5.4. Costi di sanatoria

5.5. Redazione e/o aggiornamento catastale

5.6. Redazione ed aggiornamento di certificazione APE

5.7. Costi di adeguamento degli impianti

5.8. Verifica della comoda divisibilità

5.9. Verifica imponibilità dell'IVA

5.10. Destinazione urbanistica

6. Accertamenti su proprietà, vincoli ed oneri gravanti sul bene

6.1. Indicazione dei proprietari

6.2. Provenienza

6.3. Indicazione di formalità pregiudizievoli

6.4. Altri oneri gravanti sull'immobile

6.5. Stato di possesso

6.6. Spese condominiali ordinarie e straordinarie

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

7. Valutazione del bene

7.1. Stima del valore di mercato

7.2. Valore di mercato

7.3. Superficie commerciale

7.4. Valore unitario

7.5. Adeguamenti e correzioni

7.6. Valore base d'asta

ALLEGATI

1 Planimetria catastale Fg. 67 p.lla 504 sub 1

2 Planimetria catastale Fg. 67 p.lla 504 sub 2

3 Atto di provenienza

4 Titoli edilizi e tavole

5 Visura catastale storica Fg. 67 p.lla 504 sub 1

6 Visura catastale storica Fg. 67 p.lla 504 sub 2

7 Visura catastale storica Fg. 67 p.lla 51

8 Visura catastale storica Fg. 67 p.lla 447

9 Certificato di stato civile

10 Album fotografico

11 Certificato di destinazione urbanistica

12 PEC per invio perizia al Legale del Creditore procedente

13 Raccomandata per invio perizia ai Debitori esecutati (con ricevuta di consegna)

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

1. NOMINA E CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Con provvedimento del 5.10.2022, la Dott.ssa Marina CAVALLO, Giudice dell'Esecuzione nel procedimento n°135/2022 RG. Es.:

- nomina "*Esperto stimatore del compendio pignorato*" il sottoscritto Dr. Ing. Massimo Spada (cod. fisc. SPDMSM69D24A662I - p.iva 058305207219), iscritto al n° 6250 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari;

- fissa l'udienza al giorno 1.03.2023 per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

In via preliminare, il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'Esperto <... e*saminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda:*

in primo luogo:

al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea. In particolare l'Esperto deve precisare:

a. se il Creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

L'Esperto deve precisare se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

L'Esperto deve precisare se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure

b. se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

L'Esperto deve precisare se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ...

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo:
l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'Esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio ... l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.>

Compiuto questo preliminare controllo, il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'Esperto <.. *provveda:*

1. *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più LOTTI per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

2. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino*

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

3. *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi ...*

4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma cinque del Decreto del Presid. Della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

5. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente*

6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato APE o al conseguimento o aggiornamento dello stesso.*

7. *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso bozza di progetto di divisione.*

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

8. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie del ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

9. *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli*

10. *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato, l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore al mq ed il valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15% e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30,31, 33, 34, 35 e 37 dpr 380 /2001).*

11. *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale*

12. *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto o, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonchè dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restaranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.*

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

Specifichi l'importo annuo delle spese di fisse di gestione o di manutenzione, nonchè circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

13. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità*

14. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri*

15. *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

16. *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008, ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del Debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi ...*

17. *ad allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ...*

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT ...>

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente Ing. Spada ha eseguito le seguenti operazioni.

- 13.10.22: acquisizione dal competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di "*ultima planimetria catastale in atti*" degli immobili oggetto di pignoramento (*cfr. all. 1 e all. 2*)
- 25.10.22: fissazione del primo accesso negli immobili oggetto di pignoramento - congiuntamente al Custode giudiziario - da eseguirsi in data 11.11.2022; il tentativo di accesso è stato poi annullato su richiesta dei Debitori - per pregressi impegni di questi ultimi - e rinviato al giorno 25.11.2022
- 25.11.22: accesso peritale, eseguito congiuntamente al Custode Giudiziario, presso gli immobili oggetto di pignoramento (*cfr. all. 10*)
- 12.12.22: acquisizione di atto di provenienza relativi agli immobili pignorati (*cfr. all. 3*)
- 4.01.23: accesso presso il Settore Urbanistica del Comune di Putignano ed acquisizione delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di pignoramento (*cfr. all. 4*)
- 12.01.23: richiesta al Comune di Putignano di certificati di destinazione urbanistica
- 12.01.23: acquisizione di visure catastali storiche (*cfr. all. 5, 6, 7 e 8*)
- 13.01.23: acquisizione di certificato di stato civile degli Esecutati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Putignano (*cfr. all. 9*)
- 27.01.23: invio PEC al legale del Creditore Procedente per trasmissione perizia (*cfr. all. 12*)
- 27.01.23: invio raccomandata ai Debitori esecutati per trasmissione perizia, consegnata in data 31.03.2023 (*cfr. all. 13*)

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

3. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

In via preliminare il sottoscritto Esperto ha esaminato la documentazione depositata dai Legali del Creditore procedente, al fine di verificarne la completezza ed idoneità alla procedura di pignoramento; in particolare lo scrivente ha proceduto ad esaminare i seguenti documenti:

- ✓ atto di pignoramento immobiliare, nota di trascrizione, certificazione notarile.

Dall'esame di tale documentazione è emerso quanto segue:

I Creditori procedenti hanno optato per il deposito del certificato notarile			
Tipo documentazione		**Stato**	**Precisazioni**
CERTIFICATO NOTARILE		DEPOSITATO DAL CREDITORE PROC.	***LA CERTIFICAZIONE RISALE SINO AD UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO O ORIGINARIO TRASCRITTO IN DATA ANTECEDENTE DI ALMENO VENTI ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO***
MAPPA CATASTALE		DEPOSITATO DAL CREDITORE PROC.	
VISURE CATASTALI STORICHE		NON depositate dal Creditore Proc.	Acquisite dal sottoscritto Esperto nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE (cfr. all. 5, 6, 7 e 8).*
VISURE CATASTALI ATTUALI		NON depositate dal Creditore Proc	I dati risultano inclusi nella visura catastale storica.
NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO		DEPOSITATA DAL CREDITORE PROC.	
CERTIFICATO DI STATO CIVILE		NON depositato dal Creditore Proc	Acquisito dal sottoscritto Esperto nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE (cfr. all. 9).*

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede alla descrizione dei beni.

4.1_ DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di compendio immobiliare ubicato in zona extraurbana, in agro di Putignano (BA), strada comunale Casulli, così costituito:

- ✓ casa indipendente per civile abitazione (villa) con pertinenziali aree esterne e tettoie - identificata al Fg. 67, p.lla 504 sub 1; cat. A7, piano T ed S1 - distribuita su due livelli, composta al livello superiore da 4 vani (ingresso/soggiorno, n. 4 camere, n. 2 bagni) e al livello inferiore da n. 4 vani (ingresso/soggiorno, n. 3 camere, n. 1 bagno); sup. commerciale = 221 mq

- ✓ box deposito - identificato al Fg. 67, p.lla 504 sub 2; cat. C6, piano S1 - contigua e comunicante con la casa indipendente; sup. commerciale = 46 mq

- ✓ terreno avente consistenza pari a 641 mq, identificato al Fg. 67, p.lla 447

- ✓ terreno avente consistenza pari a 936 mq, identificato al Fg. 67, p.lla 51

<u>Freccia gialla</u>: p.lla 447 (terreno); <u>Freccia rossa</u>: p.lla 51 (terreno);

<u>Freccia blu</u>: p.lla 504 sub 1 e sub 2 (villa)

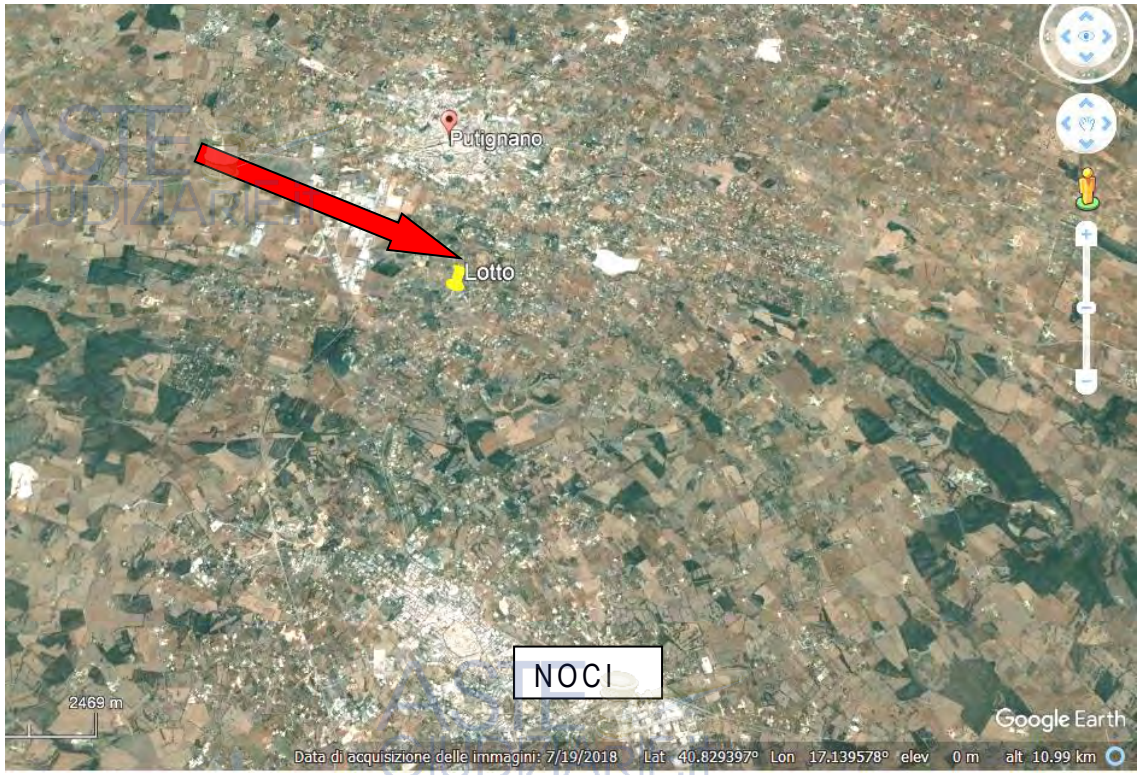
Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

4.2_ DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Compendio immobiliare (*cfr. all. 10*) ubicato in zona extraurbana, in agro di Putignano (BA), strada comunale Casulli, in un comprensorio di buon pregio residenziale e turistico.

Il compendio è ubicato a 2 km circa dal centro abitato di Putignano, in zona urbanizzata a livello primario e secondario, distante circa 1 km da attività commerciali per vendita di beni di largo consumo.



Aerofotogrammetria "Google Earth".

L'abitato di Putignano (noto per l'omonimo Carnevale):

- ✓ dista circa 40 Km dal centro cittadino di Bari (Città Metropolitana).
- ✓ è collegato a Bari ed altri comuni dell'hinterland barese da linee stradali e ferroviarie di trasporto pubblico
- ✓ dispone di istituti scolastici pubblici e privati, Ufficio delle Poste e Stazione CC.

Di seguito la descrizione dettagliata dei beni costituenti il compendio immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo.

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

UNITA' IMMOBILIARE N. 1 + UNITA' IMMOBILIARE N. 2

Unità imm.re n. 1

Casa indipendente per civile abitazione (villa) - avente struttura portante in cls. armato e tamponamenti in muratura di laterizi e/o tufi - con pertinenziali aree esterne (cortili, giardini etc.) e tettoie; l'immobile è identificato al Fg. 67, p.lla 504 sub 1; cat. A7, piano T ed S1.

L'edificio, distribuito su due livelli, è composto al livello superiore da 4 vani (ingresso/soggiorno, n. 4 camere, n. 2 bagni) e al livello inferiore da n. 4 vani (ingresso/soggiorno, n. 3 camere, n. 1 bagno); i due livelli sono collegati tramite scala interna in cls.armato rivestita con lastre di pietra levigata.

L'organismo edilizio originario è stato edificato circa 45 anni fa e successivamente ampliato.

L'immobile confina ad OVEST con trav. di strada comunale Casulli, a EST con fondo di terzi, a NORD e SUD con unità imm.re n. 3 e 4 del medesimo compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Le finiture e gli impianti dell'abitazione sono di qualità standard.

- *porta di ingresso*: in legno
- *pavimentazioni*: piastrelle di ceramica
- *infissi esterni:* telaio in pvc verniciato e vetrocamera standard, con retrostanti persiane
- *infissi interni*: in legno
- *pareti dei vani principali e della cucina*: intonacate e tinteggiate con idropittura
- *pareti dei bagni*: piastrelle di ceramica (tranne fascia superiore intonacata e tinteggiata)
- *soffitti e controsoffitti*: superfici intonacate e tinteggiate con idropittura
- *dotazioni dei bagni*: box doccia, wc, lavabo etc.

L'altezza interna utile è pari a 2,8 m al livello superiore e 2,3 al livello inferiore.

L'isolamento termico è di qualità standard.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia - dotato di quadro elettrico settorializzato - provvisto delle dotazioni necessarie per la tutela della sicurezza (protezione contro i corto circuiti e sovraccarichi).

L'abitazione dispone di climatizzatori nonchè di caldaia murale a gas metano (installata in locale non comunicante con l'abitazione principale) per riscaldamento e produzione di acqua calda ad uso sanitario.

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

I prospetti, i porticati ed i locali dell'abitazione appaiono complessivamente in stato decoroso ma presentano locali carenze manutentive in corrispondenza di rivestimenti murari, determinate da infiltrazioni di acque meteoriche o risalita per umidità capillare.

L'abitazione è provvista di quadruplo affaccio (ad Ovest, Est, Sud e Nord) con buone condizioni di luminosità. L'immobile, dotato di impianto videocitofonico, è posto in area delimitata da recinzione costituita da muretto in muratura sormontato da inferriata, provvista di due accessi carrabili /pedonali presidiati da cancellature metalliche.

Le sistemazioni esterne sono di discreto pregio, con pavimentazioni in tavelloncini di ceramica, zoccolature e rivestimenti in pietra, alberature ornamentali (ulivi secolari), zone verdi ben manutenute, impianto di illuminazione, scale esterne di collegamento tra i livelli dell'abitazione etc.

Unità imm.re n. 2

Box deposito - identificato al Fg. 67, p.lla 504 sub 2; cat. C6, piano S1 - contigua e comunicante con il livello seminterrato della villa (unità immobiliare n. 1).

La superficie commerciale è pari a mq 46.

Le finiture e gli impianti del box deposito sono di qualità standard:

- *serramento di ingresso*: telaio in pvc verniciato a più ante, con vetrocamera standard
- *pavimentazioni*: tavelloncini di ceramica
- *pareti e soffitti*: intonacati e tinteggiati con idropittura

L'altezza interna utile è pari a 2,3 m circa.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia,provvisto delle dotazioni necessarie per la tutela della sicurezza (protezione contro i corto circuiti e sovraccarichi).

Il box appare complessivamente in stato decoroso ma presenta locali carenze manutentive in corrispondenza di rivestimenti murari, determinate da infiltrazioni di acque meteoriche.

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

Le superfici ed i relativi coefficienti commerciali sono i seguenti:

Unità immobiliare	*Entità*	*Superficie reale (mq)*	*Coefficiente commerciale*	*Superficie commerciale ragguagliata (mq)*
1	Superficie abitabile coperta (al lordo delle murature interne ed esterne)_ LIVELLO SUPERIORE (alt. utile 2,8 m)	110	100 %	110
	Superficie abitabile coperta (al lordo delle murature interne ed esterne)_ LIVELLO INFERIORE (alt. utile 2,3 m)	68	85 %	58
	Porticato (liv. superiore + liv. Inferiore)	110	18 %	20
	Tettoie (n. 1 a Sud; n. 1 a Ovest)	72	13%	9
	Corti, cortili e giardini scoperti	950	2,5 %	24
2	Box deposito (comunicante con abitazione)	46	60 %	28
	TOTALE (UNITA' IMM.RE n. 1 + UNITA' IMM.RE n. 2)			**249,00**

N.B. Le superfici sono da intendersi già al netto delle porzioni abusive.

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

Foto "Google Earth"

Villa (unità imm.re 1 + unità imm.re 2) con relative pertinenze scoperte

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

UNITA' IMMOBILIARE N. 3

Trattasi di terreno consistenza pari a 641 mq, identificato al Fg. 67, p.lla 447.

Il fondo rustico, di forma irregolare e giacitura pianeggiante - raggiungibile tramite viabilità comunale - si estende per circa 6 are e confina ad OVEST con trav. di strada comunale Casulli, a EST e a NORD con fondi di terzi, a SUD con unità imm.re n. 1 (villa) del medesimo compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Il fondo è costituito da porzioni di prato coltivato ad ortaggi, con piante di ulivo ed altre alberature a carattere sparso.

Foto "Google Earth"

Fondo rustico (unità imm.re 3)

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

UNITA' IMMOBILIARE N. 4

Trattasi di terreno consistenza pari a 936 mq, identificato al Fg. 67, p.lla 51.

Il fondo rustico, di forma irregolare e giacitura pianeggiante - raggiungibile tramite viabilità comunale - si estende per circa 9 are e confina ad OVEST con trav. di strada comunale Casulli, a EST con fondo di terzi, a NORD con unità imm.re n. 1 (villa) del medesimo compendio immobiliare oggetto di pignoramento, a SUD con strada com. Casulli.

Nel fondo sono poste a dimora piante di ulivo a carattere sparso.

Foto "Google Earth"

Fondo rustico (unità imm.re 4)

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

5. ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEL BENE

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede agli accertamenti sulla regolarità edilizia, catastale, energetica etc. dei beni oggetto di esecuzione.

5.1_ ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE

Nell'atto di pignoramento il compendio immobiliare è descritto come segue:

<... Abitazione in villini in Comune di Putignano, strada comunale Luigi Pasquale Casulli s.n.c., censito al ... foglio 67, p.lla 504, sub. 1, categoria A7, vani 8,5, piano T-S1; ... Stalle scuderie, rimesse autorimesse, in Comune di Putignano, strada comunale Luigi Pasquale Casulli s.n.c., censite al ... foglio 67, p.lla 504, sub. 2, categoria C6, piano S1, mq 43; ... Terreno in Comune di Putignano, censito al ... foglio 67, p.lla 51, categoria T, are 09 e centiare 36; ... Terreno in Comune di Putignano, censito al ... foglio 67, p.lla 447, categoria T, are 06 e centiare 41;

Al fine di rilevare eventuali difformità catastali, ho eseguito i seguenti accertamenti:

- rilievi planimetrici e toponomastici;
- esame delle ultime planimetrie catastali in atti (*cfr. all. 1 e 2*) e delle visure catastali storiche (*cfr. all. 5, 6, 7 e 8*), acquisiti nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE*
- esame dell'atto di provenienza (*cfr. all. 3*) acquisito nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE*
- esame del certificato notarile, già risultato depositati nel fascicolo telematico.

Il compendio immobiliare viene inquadrato catastalmente come segue:

UNITA' IMMOBILIARE N. 1

N.C.E.U. del Comune di Putignano (BA)
Foglio 67, p.lla 504 sub 1, strada comunale Casulli snc
cat. A7, piano T-S1, vani 8,5, Rendita euro 768,23; sup. cat. mq 171 (mq 150 escluso aree scoperte)

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

UNITA' IMMOBILIARE N. 2

N.C.E.U. del Comune di Putignano (BA Foglio 67, p.lla 504 sub 2, strada comunale Casulli snc cat. C6, piano S1; rendita euro 88,83; sup. cat. mq 43

UNITA' IMMOBILIARE N. 3

N.C.T. del Comune di Putignano (BA Foglio 67, p.lla 51, strada comunale Casulli snc Uliveto, classe 3, RD € 2,66; RA 2,42; Sup. cat.; 9 are e 36 centiare

UNITA' IMMOBILIARE N. 4

N.C.T. del Comune di Putignano (BA Foglio 67, p.lla 447, strada comunale Casulli snc Uliveto, classe 3, RD € 1,82; RA 1,66; Sup. cat.: 6 are e 41 centiare

Comparando le risultanze peritali eseguite sopralluogo con la precitata documentazione, è emerso che:

- la toponomastica è aggiornata
- i dati catastali e l'intestazione sono conformi alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari
- **la planimetria catastale è parzialmente conforme allo stato dei luoghi (errata indicazione di porte finestre; diversa distribuzione interna; diversa allocazione del vano scala di collegamento tra i due livelli della villa)**

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

5.2_ VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall'esame della documentazione (*cfr. all. 4*) acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Putignano è emerso quanto segue.

Nell'ambito del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, le unità immobiliari 1 e 2 (villa distribuita su due livelli con relative pertinenze) costituiscono un organismo edilizio che è il risultato di plurimi interventi edili; tali interventi - programmati, autorizzati e realizzati nell'arco di circa 40 anni - sono riassunti nel seguente prospetto.

Titolo autorizzativo per la costruzione dell'organismo edilizio originario	CONCESSIONE EDILIZIA n. 133/1977 emessa in data 09.09.1977 per la costruzione di "... *casa rurale* ..." costituita da "... *due vani letto, un cucinino, un soggiorno, un bagno e una veranda* ..." I lavori sono iniziati in data 22.09.1977; in data 19.05.1978 è stato emesso certificato di collaudo. I lavori sono terminati in data 15.09.1978. Il Nulla Osta al richiesto permesso di abitabilità è stato rilasciato in data 23.01.1979.
Titolo autorizzativo per regolarizzazione/ampliamento dell'organismo edilizio	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 889/2000 (presentata in data 30.04.1986, rilasciatain data 12.06.2000) per "... *ampliamento di casa di campagna* ..."; più precisamente, il titolo edilizio attiene alla regolarizzazione del piano terra (parzialmente difforme rispetto al progetto assentito con Conc. Ed. n. 133/1977) e alla costruzione del piano seminterrato. Il certificato di idoneità statico è stato emesso in data 21.06.2000. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.01.2001.
Titolo autorizzativo per regolarizzazione/ampliamento dell'organismo edilizio	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 30/2000 (presentata in data 2.03.1995, rilasciata in data 28.06.2000) per "... *ampliamento di casa di campagna* ..."; più precisamente, il titolo edilizio attiene alla regolarizzazione del piano terra e del piano seminterrato (parzialmente difformi rispetto al progetto assentito con Conc. Ed. n. 133/1977 e alla Conc. Ed. in sanatoria n. 889/2000).

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

Dalle verifiche eseguite sopralluogo e dall'esame dei precitati titoli abilitativi / correttivi, risultano le seguenti difformità:

DIFFORMITA' DI TIPO A: **Aumento abusivo di volumetria**	Costruzione abusiva di un vano supplementare, ubicato al livello superiore della villa. Tale abuso è stato realizzato lungo il prospetto EST della villa, mediante elevazione di murature verticali di tamponamento - che coinvolge anche una porzione di porticato (lungo il prospetto Est) - e costruzione di piccolo solaio di copertura. La volumetria abusiva, pari a circa 25 mc, è risultata superiore alla tolleranza del 2 % prevista dall'art. 34 bis del DPR 380/01.
DIFFORMITA' DI TIPO B: **Diversa distribuzione spazi interni**	Sono risultate difformi le suddivisioni murarie interne sia al livello superiore (mediante creazione di un secondo bagno) sia al livello inferiore (mediante accorpamento di due vani). Inoltre, la scala di collegamento interno tra i due livelli della villa risulta diversamente allocata rispetto alle planimetrie progettuali.
DIFFORMITA' DI TIPO C: **Apertura di porte /finestre**	E' stato verificato una diversa localizzazione di porte lungo i prospetti rispetto al progetto assentito dal titolo edilizio, ovvero: Livello superiore (prospetto EST): n. 1 porta abusiva (apertura in più) Livello inferiore (prospetto NORD): n. 1 porta mancante (apertura in meno)

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

Difformità di tipo A (aumento abusivo della volumetria)

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

5.3 ELIMINAZIONE ABUSI EDILIZI

Sanabilità della difformità A)

Occorre eseguire interventi di demolizione delle costruzioni abusive (murature verticali di tamponamento e piccolo solaio di copertura).

Sanabilità delle difformità B)

Occorre eseguire CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli ambienti interni.

Sanabilità delle difformità C)

L'apertura di porte e finestre sul prospetto di un edificio è qualificato come intervento di ristrutturazione edilizia comportante modifica dei prospetti ed assoggettato al regime del permesso di costruire ex art. 10 del DPR 380/2001 (T.U.E.).

Ai fini della regolarizzazione occorre eseguire una procedura di "*doppio accertamento di conformità*" ai sensi dell'art. 37 del precitato DPR, mediante SCIA in sanatoria con pagamento di sanzione pecuniaria a titolo di oblazione (*compresa tra euro 516 ed euro 5.164 in funzione dell'aumento venale subito dall'immobile*); l'importo esatto di tale oblazione è stabilita dal Responsabile del Procedimento.

5.4 COSTI DI SANATORIA

Il costi di sanatoria ammontano a complessivi € 4.700,00 (oltre IVA e CAP), così distribuiti:

- € 1.500,00: per lavori edili (demolizione murature abusive, compreso trasporto e smaltimento a discarica autorizzata), relativamente alla difformità di TIPO A
- € 1.000,00: sanzione per tardiva comunicazione, relativamente alla difformità di TIPO B
- € 1.000,00: sanzione per oblazione (valore non determinabile con esattezza fino alla conclusione del procedimento), relativamente alla difformità di TIPO C
- € 1.200,00 oltre IVA e CAP: compenso medio sul territorio di Bari del Professionista incaricato per adempimenti tecnico - burocratici, relativamente alle difformità di TIPO A, B e C.

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

5.5 REDAZIONE E/O AGGIORNAMENTO DI CERTIFICAZIONE CATASTALE

Lo scrivente Ing. Spada non ha proceduto ad eseguire l'aggiornamento della situazione catastale, in quanto tale procedura deve essere necessariamente condotta dal Professionista incaricato di eseguire la pratica di regolarizzazione edilizia (*cfr. paragr. 5.3*).

Il costo di tale aggiornamento ammonta ad € 350,00 (oltre IVA e CAP per onorari tecnici), così distribuito:

- € 300,00 oltre IVA e CAP: compenso medio sul territorio di Bari del Professionista incaricato per aggiornamento della planimetria catastale
- € 50,00: costi di segreteria Uff. Entrate per variazione catastale.

5.6_ REDAZIONE E/O AGGIORNAMENTO DI CERTIFICAZIONE APE

Da eseguirsi a cura di Professionista accreditato (in alternativa eseguibile dal sottoscritto Esperto nel corso della procedura esecutiva).

Il costo per la redazione di certificato APE ammonta ad € 360,00 (oltre IVA e CAP per onorari tecnici), così distribuito:

- € 350,00 oltre IVA e CAP: compenso medio sul territorio di Bari del Professionista incaricato per la redazione del certificato
- € 10,00: costi di trasmissione del certificato sul portale "ENEA".

5.7_ COSTI DI ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI

Non necessari.

5.8_ VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA'

Il compendio immobiliare è già suddiviso in 4 unità immobiliari indipendenti tra loro.

5.9_ VERIFICA IMPONIBILITA' DELL'IVA

I beni che compongono il compendio immobiliare oggetto di stima NON sono soggetti ad imponibilità IVA nè per obbligo nè a carattere opzionale.

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

5.10_ DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio immobiliare ricade in zona E1 "Agricola produttiva" (*cfr. all. 11*); ai sensi dell'art. 70 del PRG (Variante normativa), gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Lotto minimo per i nuovi insediamenti ST min. = 1 ha;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per impianti per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e per gli insediamenti delle residenze agricole Iff = 0,03 mc/mq;
- Verande: max 40% della superficie utile residenziale;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per le attrezzature tecniche per l'agricoltura Iff = 0,08 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per attività connesse con l'agricoltura / zootecnia Iff = 0,07 mc/mq;
- Per comprovate necessità è consentito realizzare tettoie provvisionali, aperte sui quattro lati, adibite a riparo animali e/o foraggi;
- Non è ammessa deroga per la dimensione del lotto minimo;
- Altezza massima, escluse le attrezzature tecniche H max = 7.60 m;
- Negli edifici ad uso agricolo non vi possono essere abitazioni;
- Negli edifici ad uso abitazione non vi possono essere locali per il ricovero degli animali;
- La distanza minima tra i locali per il ricovero degli animali e le abitazioni sarà di m 7.50;
- Distanza minima dal ciglio stradale degli edifici: 20 m;
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m.

Potrà essere rilasciata concessione onerosa con destinazione d'uso residenziale con le seguenti prescrizioni:

- L'edificabilità avverrà attraverso la concessione singola convenzionata;
- Superficie minima del lotto edificabile: ST min. = 0,5 ha;
- Indice di fabbricabilità fondiaria Iff = 0,03 mc/mq;
- Verande: max 40% della superficie utile residenziale
- Non è ammessa la deroga per la dimensione del lotto minimo e la possibilità di accorpamento con terreni non limitrofi;
- Altezza massima, un piano fuori terra; H max = 4.00 mt;
- Distanza minima dal ciglio stradale degli edifici: 20 mt;
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 mt;

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

6. ACCERTAMENTI SU PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede agli accertamenti su proprietà, vincoli ed oneri dei beni oggetto di esecuzione.

6.1_ INDICAZIONE DEI PROPRIETARI

Gli Intestatari degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono i seguenti:

1) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/2

2) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/2

I soggetti 1 e 2 sono i Debitori esecutati.

I soggetti 1 e 2 sono coniugati (*cfr. all. 9*) in regime di separazione legale dei beni.

Non risultano esserci altri comproprietari indivisi.

6.2_ PROVENIENZA

Dall'esame dell'atto di provenienza (*cfr. all. 3*) - acquisito nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE* - della certificazione notarile depositata in atti dal Creditore procedente, risulta quanto segue.

I beni sono pervenuti ai sigg. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX (Debitori esecutati) - a ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni - dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria dell'intero - in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Macchia di Putignano (BA), datato 11.10.2000 (rep. 40990 trascritto a Bari il 18.10.2000 ai nn. 34638/23779).

Alla dante causa XXXXXXXXXXX, i beni erano pervenuti, per la quota dell'intero in nuda proprietà, giusta atto di donazione con riserva di usufrutto del 16.12.1976 in Notar Pietro Notarnicola di Putignano BA) rep. n. 122229/14019, trascritto il 23.12.1976 ai nn. 29370/26004, da potere della signora XXXXXXXXXXXXXXXX, con usufrutto ricongiuntosi alla nuda proprietà in morte della predetta XXXXXXXXXXXXXXX avvenuta il 26.11.1996.

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

6.3_ INDICAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal Creditore procedente (certificato notarile, nota di trascrizione etc.) sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

Formalità n. 1:

Ipoteca volontaria iscritta il 18.10.2000 ai nn. 34639/6963 nascente da concessione a garanzia di mutuo dell'11.10.2000 a rogito del Notaio Macchia Nicola da Putignano, rep. n° 40991 - per un montante ipotecario di £ 250.000.000,00 ed un capitale di £ 125.000.000,00 (durata 15 anni) - sul diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti immobili, siti in Putignano (BA), al foglio di mappa 67:

- ✓ - Abitazione in villini (A7), p.lla 504 sub.1
- ✓ - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), p.lla 504 sub.2
- ✓ - Terreno p.lla 51
- ✓ - Terreno p.lla 447

a favore di:
XXXXXXXXXXXXX

contro:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/2
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2

Formalità n. 2:

Ipoteca volontaria iscritta il 18.10.2000 ai nn. 4640/6964 nascente da concessione a garanzia di mutuo dell'11.10.2000 a rogito del Notaio Macchia Nicola da Putignano, rep. n° 40992 - per un montante ipotecario di £ 190.000.000,00 ed un capitale di £ 95.000.000,00 (durata 15 anni) - sul diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti immobili, siti in Putignano (BA), al foglio di mappa 67:

- ✓ - Abitazione in villini (A7), p.lla 504 sub.1
- ✓ - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), p.lla 504 sub.2
- ✓ - Terreno p.lla 51
- ✓ - Terreno p.lla 447

a favore di:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/2
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

Formalità n. 3:

Ipoteca volontaria iscritta il 13.04.2010 ai nn. 17290/3565, nascente da concessione a garanzia di mutuo dell'8.4.2010 a rogito del Notaio Macchia Nicola da Putignano, rep. n° 58222/14211 - per un montante ipotecario di € 260.000,00 ed un capitale di € 130.000,00 (durata 10 anni) - sul diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti immobili, siti in Putignano (BA), al foglio di mappa 67:

- ✓ - Abitazione in villini (A7), p.lla 504 sub.1
- ✓ - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), p.lla 504 sub.2
- ✓ - Terreno p.lla 51
- ✓ - Terreno p.lla 447

a favore di:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/2
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2

Formalità n. 4:

Ipoteca giudiziale iscritta il 14.03.2019 ai nn. 10813/1635, nascente da decreto ingiuntivo del 13.07.2017, Tribunale di Bari, rep. n° 3402/2017 - per un montante ipotecario di € 63.561,30 ed un capitale di € 31.780,65 - sul diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti immobili, siti in Putignano (BA), al foglio di mappa 67:

- ✓ - Abitazione in villini (A7), p.lla 504 sub.1
- ✓ - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), p.lla 504 sub.2
- ✓ - Terreno p.lla 51
- ✓ - Terreno p.lla 447

a favore di:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/2
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

Formalità n. 5:

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 15.10.2020 ai nn. 40009/5798, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo dell'11.10.2000 a rogito del Notaio Macchia Nicola da Putignano, rep. n° 40991, (iscritta il 18.10.2000 ai nn. 34639/6963) - per un montante ipotecario di € 129.114,22 ed un capitale di € 64.557,11 - sul diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti immobili, siti in Putignano (BA), al foglio di mappa 67:

- ✓ - Abitazione in villini (A7), p.lla 504 sub.1
- ✓ - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), p.lla 504 sub.2
- ✓ - Terreno p.lla 51
- ✓ - Terreno p.lla 447

a favore di:
a favore di:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/2
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2

Formalità n. 6:

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 15.10.2020 ai nn. nn. 40010/5799, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo dell'11.10.2000 a rogito del Notaio Macchia Nicola da Putignano, rep. n° 40992, (iscritta il 18.10.2000 ai nn. 34640/6964) - per un montante ipotecario di € 98.126,81 ed un capitale di € 49.063,41 - sul diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti immobili, siti in Putignano (BA), al foglio di mappa 67:

- ✓ - Abitazione in villini (A7), p.lla 504 sub.1
- ✓ - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), p.lla 504 sub.2
- ✓ - Terreno p.lla 51
- ✓ - Terreno p.lla 447

a favore di:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/2
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2

***Annotazione**: L'ipoteca deve intendersi rinnovata a favore della Amco - Asset Management Company s.p.a., con sede in Napoli, alla via Santa Brigida n. 39 , premesso che:- con avviso di cessione di rapporti giuridici in blocco ai sensi dell'art. 58 d. lgs n. 385/1993 (tub) Amco- Asset Management Company s.p.a. c.f. 05828330638 ha sottoscritto, con efficacia dal 01/07/2020, un contratto di cessione con Banca Popolare di Bari s. p.a. (c.f. 00254030729), come da pubblicazione su Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana parte seconda n. 82 del 14/07/2020.*

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

Formalità n. 7:

Atto esecutivo trascritto il 28.03.2022 ai nn. 15197/11336, nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.02.2022, Unep Bari, rep. n° 1717, sul diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti immobili, siti in Putignano (BA), al foglio di mappa 67:

- ✓ - Abitazione in villini (A7), p.lla 504 sub.1
- ✓ - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), p.lla 504 sub.2
- ✓ - Terreno p.lla 51
- ✓ - Terreno p.lla 447

a favore di:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/2
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2

6.4_ ALTRI ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Restano a carico dell'acquirente l'onorario notarile ed i tributi relativi all'atto notarile di aggiudicazione del bene.

6.5_ STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare oggetto del presente accertamento è occupato dagli stessi Debitori esecutati e dal loro figlio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (nato a Bari il 24.10.1997)

6.6_ SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non fa parte di condominio.

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

7. VALUTAZIONE DEL BENE

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede alla valutazione di mercato del bene.

7.1_ STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato cespite può essere compravenduto alla attualità (data di valutazione) tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'attenta attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

UNITA' IMMOBILIARE N. 1 + N. 2

Descrizione del metodo: Stima per apprezzamenti e detrazioni

Il procedimento denominato metodo di <stima per apprezzamenti e detrazioni>, facente parte della famiglia "*Sales Comparison Approach*", consente di stimare "*il più probabile valore di mercato*" rapportando il prezzo unitario medio (riveniente da listini forniti da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari, Istituti Bancari etc.) al prezzo unitario dell'immobile da stimare tramite appositi coefficienti correttivi.

La formulazione matematica è la seguente:

$$V_m = K * S_c * V_u$$

dove V_m = valore di mercato dell'immobile, K = coefficiente correttivo complessivo

S_c = superficie commerciale dell'immobile V_u = prezzo unitario medio (*)

(*) Il prezzo unitario medio viene desunto dal listino "Quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento: Anno 2022 - 1° sem.)

N.B.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni immobiliari per unità di superficie (valori di mercato minimo e massimo) per ogni ambito territoriale omogeneo e per ciascuna tipologia immobiliare.

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

Applicazione del metodo

Le unità immobiliari oggetto di stima è ubicata nella zona omogenea "*E3/ Suburbana - vie per Turi, Castellana, Alberobello, Noci, Gioia del Colle*"; relativamente a tale zona, per la tipologia di villa (categoria catastale A7), l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: PUTIGNANO

Fascia/zona: Suburbana/VIE PER:TURI-CASTELLANA-ALBEROBELLO-NOCI-GIOIA DEL COLLE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	2,7	3,8	L

Pertanto il valore unitario medio è il seguente:

Vu = €/mq (800,00+1.150,00) / 2 = €/mq 975,00

Procedo ora a stimare i coefficienti correttivi Ki - migliorativi o peggiorativi - rispetto all'immobile "medio" presente nella zona omogenea considerata (E3/ Suburbana - vie per Turi, Castellana, Alberobello, Noci, Gioia del Colle).

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

CARATTERISTICHE		COEFF. Ki
Funzionali	Garage o posto auto	1,02
	Ascensore (mancante)	1
	Giardino privato	1,02
Estetiche	Tipologia architettonica	0,98
	Decorazioni e ornamenti di facciate, androne e scale	1
Sociali	Citofono, recinzione etc.	1,02
Funzionali	Illuminazione, ventilazione, insolazione	1
	Dimensione ambienti	1
	Qualità cucina	0,98
	Ambienti di deposito	1,02
	Qualità servizi	1,02
	Disposizione ambienti, assenza zone morte	1
	Classe energetica	0,98
Estetiche	Portone di ingresso	1
	Infissi, porte interne, pavimentazioni, piastrellature	1,02
	Tinteggiatura interna ed esterna	1,02
Posizionali	Livello di piano	1
	Affaccio prevalente	1,02
Dimensionali	Taglio dell'alloggio	0,98
Stato di Conservazione	Stato di conservazione	0,98

Il coefficiente correttivo complessivo, pari al prodotto dei singoli coefficienti stimati, è pari a K = 1,1

Pertanto: $V_m = K * S_c * V_u$ = 1,1 * mq 249 * €/mq 975,00 = € 267.000,00

dove V_m = valore di mercato dell'immobile, K = coefficiente correttivo complessivo

S_c = superficie commerciale dell'immobile V_u = prezzo unitario medio

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

UNITA' IMMOBILIARE N. 3

L'unità immobiliare ricade in zona "E1/Agricola produttiva" ed è dunque caratterizzato da parametri edilizi (indice di edificabilità, altezza, rapporto di copertura etc.), già indicati al paragr. 5.10, che consentono di edificare solo piccoli fabbricati da asservire alla gestione del fondo rustico medesimo.

Il fondo, di forma irregolare e giacitura pianeggiante - raggiungibile tramite viabilità comunale - è costituito da prato coltivato ad ortaggi, con piante di ulivo ed altre alberature a carattere sparso.

Dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Prov. Bari anno 2021" (Ediz. Exeo) ho rilevato che - per tale tipologia di fondo - nel territorio di Putignano il valore intermedio è pari a di 2 €/mq; il valore di mercato del fondo è dunque pari a V_m = 2 €/mq * 641 mq = 1.300,00 € (in cifra tonda).

UNITA' IMMOBILIARE N. 4

L'unità immobiliare ricade in zona "E1/Agricola produttiva" ed è dunque caratterizzato da parametri edilizi (indice di edificabilità, altezza, rapporto di copertura etc.), già indicati al paragr. 5.10, che consentono di edificare solo piccoli fabbricati da asservire alla gestione del fondo rustico medesimo.

Il fondo, di forma irregolare e giacitura pianeggiante - raggiungibile tramite viabilità comunale - è costituito da prato con piante di ulivo a carattere sparso.

Dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Prov. Bari anno 2021" (Ediz. Exeo) ho rilevato che - per tale tipologia di fondo - nel territorio di Putignano il valore intermedio è pari a di 1,9 €/mq; il valore di mercato del fondo è dunque pari a V_m = 1,9 €/mq * 936 mq = 1.800,00 € (in cifra tonda).

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

7.2_ VALORE DI MERCATO (Valore base)

Dai procedimenti di stima dettagliati al paragrafo precedente, per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si ricava il seguente complessivo VALORE DI MERCATO:

V_M = € 267.000,00 + 1.300,00 + 1.800,00 = 270.000,00 (in cifra tonda)

7.3_ SUPERFICIE COMMERCIALE

Le superfici commerciali dei beni che compongono il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Unità imm.re N. 1 + unità imm.re N. 2 = 249 mq

Unità imm.re N. 3 = 641 mq

Unità imm.re N. 4 = 936 mq

7.4_ VALORE UNITARIO

I valori unitari dei beni che compongono il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Unità imm.re N. 1 + unità imm.re N. 2 = € 267.000 / 249 mq =€/mq 1.070,00

Unità imm.re N. 3 = € 1.300,00 / 641 mq =€/mq 2

Unità imm.re N. 4 = € 1.800,00 / 936 mq =€/mq 1,9

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

7.5_ ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Gli adeguamenti e correzioni da apportare al VALORE BASE (*cfr. paragr. 7.2*) del bene sono i seguenti:

Decurtazione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti, eventuali spese comuni insolute etc.	€ 40.500,00
Costi di regolarizzazione edilizia	€ 4.700,00
Costi di regolarizzazione catastale	€ 350,00
Costi di redazione attestato di prestazione energetico (APE)	€ 360,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0
PER COMPLESSIVI	€ 45.910,00 + IVA ove dovuta

7.6_ VALORE BASE D'ASTA

Il VALORE BASE D'ASTA (al netto degli adeguamenti / correzioni di cui al punto 7.5) è il seguente:

$V_b = V_M$ - 45.910,00 = euro 270.000,00 - euro 45.910,00 = euro 224.000,00

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75

Il sottoscritto Esperto dichiara:

- *di essere consapevole che una valutazione del bene oggetto di esecuzione condotta superficialmente o con errore metodologico può determinare grave pregiudizio al buon esito della vendita forzata*
- *di non avere agito in modo ingannevole o fraudolento*
- *di non avere agito in conflitto di interesse*
- *di non avere utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate*
- *di avere svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità*
- *di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame o oggetto di osservazioni delle Parti*
- *che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso*
- *di non avere alcun interesse verso il bene in questione*
- *di avere agito in accordo agli standard etici e professionali*
- *di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile*
- *di aver ispezionato di persona l'immobile*

Ritenendo con la presente relazione di aver assolto l'incarico conferitomi, resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Bari, 6 febbraio 2023

L'Esperto Stimatore del Giudice

Dr. Ing. Massimo Spada

Ing. Massimo Spada - viale Imp. Traiano n. 10, Bari
spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it
cell. 339.3461302 tel 080.9681796

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPADA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e208cf83ee27c4b490252f3f0dcb75