

# 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. Antonio RUFFINO**

**Esecuzione immobiliare: Ruolo n° 506/ 2024 R.G. Es.**

**Creditore:**

difesa da

**Debitore:**

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

massimospada.ing@gmail.com massimo.spada6250@pec.ordingbari.it

cell. 339.3461302

## INDICE DEI CONTENUTI

1. Nomina e conferimento dell'incarico
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Esame preliminare della documentazione
4. Accertamenti su proprietà, vincoli ed oneri gravanti sui beni

Indicazione dei proprietari

Provenienza

Indicazione di formalità pregiudizievoli

Altri oneri gravanti sull'immobile

Verifica dell'imponibilità IVA

Verifica della comoda divisibilità

Stato di possesso

Spese condominiali ordinarie e straordinarie

5. Descrizione dei beni

Descrizione sintetica

Descrizione dettagliata

6. Accertamenti sulla regolarità edilizia, catastale, energetica dei beni

Accertamenti sulla conformità catastale

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Redazione e/o aggiornamento catastale

Costi di adeguamento degli impianti

7. Valutazione dei beni

Descrizione del metodo di stima

Calcolo del valore base del bene

Adeguamenti e correzioni

Valore base d'asta

## ALLEGATI

- 1 Ultima planimetria catastale in atti
- 2 Visura catastale storica
- 3 Stralcio di mappa catastale
- 4 Atto di compravendita
- 5 Certificato di residenza
- 6 Certificato di stato di famiglia
- 7 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 8 Risposta da Comune di Bari con esito "*pratica edilizia non reperibile*"
- 9 Album fotografico sopralluogo
- 10 Pec ad amm.re condominiale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 1. NOMINA E CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Con provvedimento del 7.02.2025, il Dott. Antonio RUFFINO, Giudice dell'Esecuzione nel procedimento n°506/2024 RG. Es.:

- nomina "Esperto stimatore del compendio pignorato" il sottoscritto Ing. Massimo SPADA
- nomina "Custode giudiziario del compendio pignorato" l'Avv.
- fissa l'udienza al giorno 9.07.2025 per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

In via preliminare, il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'Esperto <... esaminati 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 ...*

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

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 specifici 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 eseguita 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso bozza di progetto di divisione.*

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, nonché 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 alleggi 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, nonché 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.

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 ...>

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente Ing. Spada ha eseguito le seguenti operazioni.

- 24.02.25: acquisizione da Agenzia delle Entrate di “*ultima planimetria catastale in atti*” dell’immobile oggetto di pignoramento (*cf. all. 1*)
- 24.02.25: acquisizione da Agenzia delle Entrate di visura catastale storica dell’immobile oggetto di pignoramento (*cf. all. 2*)
- 24.02.24: acquisizione da Agenzia delle Entrate di stralcio di mappa catastale (*cf. all. 3*)
- 7.03.25: accesso peritale, eseguito congiuntamente al Custode Giudiziario, presso l’immobile oggetto di pignoramento (*cf. all. 9*)
- 18.03.25: acquisizione di atto di compravendita dell’immobile pignorato con allegato APE (*cf. all. 4*)
- 28.03.25: richiesta di accesso agli atti del Comune di Bari per acquisizione titoli edilizi e relativi grafici
- 1.04.25: acquisizione da Comune di Bari di certificato di residenza e certificato di stato di famiglia (*cf. all. 5 e 6*)
- 3.04.25: acquisizione da Comune di Bari di estratto per riassunto atto di matrimonio (*cf. all. 7*)
- 9.04.25: risposta da Comune di Bari con esito “*pratica edilizia non reperibile*” (*cf. all. 8*)
- 16.05.25: accesso presso Uff. Agenzia Entrate / Territorio per acquisizione documentazione catastale di “*primo impianto*”
- 18.05.25: Pec ad Amm.re p.t. per richiesta informazioni di carattere condominiale (*cf. all. 10*)

### 3. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

In via preliminare il sottoscritto Esperto ha esaminato la documentazione depositata dal Legale 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:

- ✓ certificato notarile, istanza di vendita, nota di trascrizione del pignoramento etc.

Dall'esame di tale documentazione e dall'attività di DUE DILIGENCE è emerso quanto segue:

<i>Il Creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile</i>		
<b>Documentazione</b>	<b>Stato</b>	<b>Precisazioni</b>
CERTIFICATO NOTARILE	Depositato dal Creditore procedente	<b>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</b>
MAPPA CATASTALE	NON depositata dal Creditore procedente	Acquisita dal sottoscritto Esperto nel corso dell'attività di <i>DUE DILIGENCE</i>
VISURA CATASTALE STORICA	NON depositata dal Creditore Procedente	Acquisita dal sottoscritto Esperto nel corso dell'attività di <i>DUE DILIGENCE</i> (cfr. all. 3 e 4); i dati catastali attuali e storici riportati nella visura catastale sono conformi a quelli indicati nella certificazione notarile.
NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO	Depositata dal Creditore Procedente	
CERTIFICATI DI STATO CIVILE e MATRIMONIO	NON depositati dal Creditore Procedente	Nel corso dell'attività di <i>DUE DILIGENCE</i> il sottoscritto Esperto ha acquisito Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (cfr. all. 7), da cui si evince che l'Esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni a far data dal 25.01.2017.

#### 4. 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.

##### INDICAZIONE DEI PROPRIETARI

L'unico Intestatario dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è il seguente:

( ), Debitore esecutato, proprietario per 1/1.

Non risultano esserci altri comproprietari indivisi.

A far data dal 25.01.2017, l'Esecutato è coniugato - in regime di separazione dei beni - con la sig.ra

nata in

##### PROVENIENZA

Dall'esame dell'atto di provenienza (*cf. all. 4*) e della documentazione depositata in atti dal Creditore procedente risulta quanto segue.

Il bene è pervenuto al sig. (Debitore esecutato) - per la proprietà di 1/1 - dal sig. (c.f.) in forza di atto di compravendita del 24.11.2015 (rep. /47384) a rogito del Notaio Paolo DI MARCANTONIO di Bari.

Al sig. (c.f.) il bene era pervenuto dalla sig.ra (c.f.) in forza di atto di compravendita del 29.06.2007 (rep./16722) a rogito del Notaio Patrizia SPERANZA di Altamura.

Alla sig.ra (c.f.) il bene era pervenuto da potere di (nato a di il) e (nato a di il) in forza di atto di compravendita del 29.12.1972 trascritto in data 25.01,1973 (rep./7937) a rogito del Notaio Leonardo SISTE.

## 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 21.06.2007 ai nn./8213, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del 18.06.2007, rep./16723, del Notaio Patrizia SPERANZA di Altamura, per un montante ipotecario di € 165.000,00 (durata 30 anni) ed un capitale di € 110.000,00.

a favore di: (p.iva)

contro: (c.f.)

### Formalità n. 2:

Ipoteca giudiziale iscritta il 27.06.2024 ai nn./43340, nascente da decreto ingiuntivo del 18.04.2024 (rep. 158) emesso da Tribunale di Bari, per un capitale di € 77.364,72 e totale di € 90.000,00.

a favore di: (p.iva)

contro: (c.f.)

### Formalità n. 3:

Verbale di pignoramento del 22.11.2024 presso Corte di Appello di Bari, rep. n° 11850, trascritto il 9.12.2024 ai nn./45844 sul diritto di proprietà per la quota di 1/1.

a favore di: (p.iva)

contro: (c.f.)

## ALTRI ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

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

## VERIFICA IMPONIBILITA' IVA

Unità immobiliare non soggetta.

## VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA'

Il bene risulta NON divisibile.

## SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di Stabile condominiale.

Nel corso dell'accesso peritale era emerso che lo Stabile era amministrato dallo Studio "" (cell. );  
tuttavia da successivi accertamenti è risultato quanto segue:

Amm.re p.t. di Cond. "Via Vaccarella n. 50/C - Carbonara di Bari (BA)"

Sig. (tel. 0)

Pertanto, con pec del 18.05.2025 (cfr. all. 10) ho chiesto all'Amm.re condominiale p.t. Sig. (tel.) di fornirmi le seguenti informazioni:

- ✓ millesimi di proprietà
- ✓ importo annuo delle spese fisse di gestione / manutenzione (spese condominiali ordinarie)
- ✓ eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute
- ✓ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni
- ✓ eventuali procedure giudiziarie intentate dal Condominio nei confronti degli intestatari dell'unità immobiliare.

Ad oggi l'Amm.re condominiale non ha riscontrato la mia comunicazione.

NB: *Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia comunque che, relativamente all'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il futuro aggiudicatario del Lotto dovrà attivarsi per acquisire le informazioni in ordine agli importi aggiornati per eventuali spese comuni insolute (ai sensi delle Disposizioni attuative art. 63 Cod. Civile) nonché eventuali quote di oneri per lavori di manutenzione effettuati su parti comuni.*

## STATO DI POSSESSO

Dal certificato di "Stato di famiglia" (cfr. all. 6) risulta che nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta iscritta la seguente famiglia:

- 1) (c.f.), Debitore esecutato
- 2) (c.f.), nata in
- 3) (c.f.), nata a

Tuttavia, nel corso del sopralluogo peritale (cfr. Verbale di accesso del 7.03.2025) è emerso che l'immobile è occupato, senza titolo, dai seguenti soggetti:

- nella sua dichiarata qualità di padre del Debitore esecutato
- nella sua dichiarata qualità di madre del Debitore esecutata.

## 5. DESCRIZIONE DEI BENI

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede alla descrizione del bene oggetto di esecuzione.

### DESCRIZIONE SINTETICA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da appartamento posto al 3° ed ultimo piano di fabbricato - edificato circa 55 anni fa con struttura portante in cls. armato e tamponamenti in muratura di laterizi e/o tufi - con accesso al civ. 50/C di via Vaccarella in Bari Carbonara (BA).

L'appartamento è composto da 4 vani (3 camere + cucina abitabile), 1 bagno, corridoio e 2 balconi.

L'unità immobiliare, di categoria catastale A/3, ha superficie lorda coperta pari a 102 mq e superficie balconi pari a 28 mq.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo è ubicata in Bari Carbonara (BA) al civ 50/C di via Vaccarella, al 3° ed ultimo piano di stabile edificato circa 55 anni fa con struttura portante in cls. armato e tamponamenti in muratura di laterizi e/o tufi; lo stabile palesa buone condizioni di manutenzione.

Nell'ambito del tessuto urbano, lo stabile è ubicato alla periferia Ovest del quartiere "CARBONARA" (ex frazione di Bari), in zona dotata di servizi di tipo primario e secondario; il quartiere in questione è posto a circa 6 km dal centro della Città Metropolitana di Bari.

L'unità immobiliare in questione è costituita da appartamento composto da 4 vani (3 camere + cucina abitabile), 1 bagno, corridoio e 2 balconi.

Le finiture dell'appartamento, di qualità media, sono le seguenti (Vv. all. 9):

- *porta di accesso*: in legno, blindata
- *pavimentazioni*: marmette (mattoncini di cemento con scaglie di marmo) nel corridoio, nelle camere e nella cucina; piastrelle di ceramica nel bagno
- *infissi esterni*: superfici trasparenti in vetrocamera; telaio in pvc
- *infissi interni*: in legno
- *pareti*: intonacate e tinteggiate con idropittura nel corridoio, nelle camere e nella cucina; piastrelle di ceramica nel bagno (tranne fascia superiore: intonacata e tinteggiata)
- *soffitti*: intonacati e tinteggiati con idropittura
- *dotazioni del bagno*: box doccia, wc, lavabo etc.

L'appartamento dispone di impianto autonomo per riscaldamento e acqua calda ad uso sanitario, alimentato da caldaia murale a gas metano (installata sul balcone).

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

Per quel che attiene allo stato ed alla manutenzione degli ambienti interni, evidenzio che l'unità immobiliare palesa nel complesso discrete condizioni di manutenzione.

L'isolamento termico è di discreta qualità.

L'unità immobiliare è provvista di doppio affaccio (a Sud e ad Ovest).

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

L'unità immobiliare presenta buone condizioni di luminosità e panoramicità.

Le superfici ed i relativi coefficienti commerciali sono i seguenti:

<b>Entità</b>	<b>Superficie reale (mq)</b>	<b>Coefficiente commerciale</b>	<b>Superficie commerciale ragguagliata (mq)</b>
Superficie abitabile coperta (al lordo delle murature interne ed esterne)	102	100 %	102
Balconi	28	25 %	7
<b>TOTALE</b>			<b>109</b>

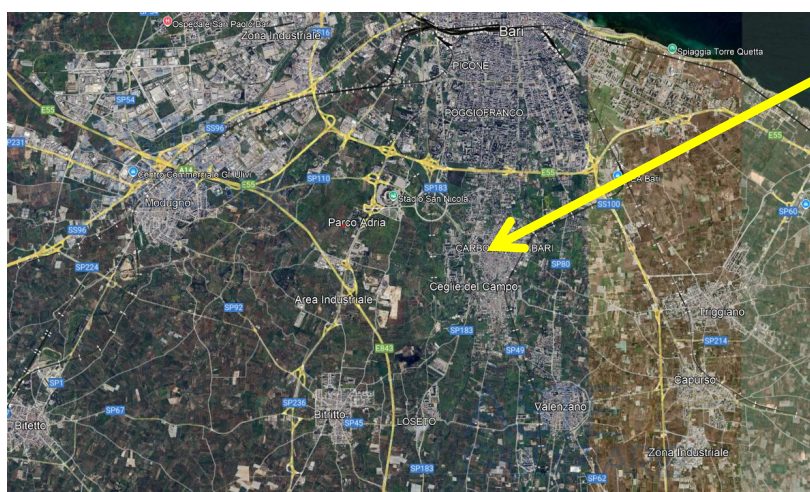


Foto "Google Earth" \_ Ubicazione del Lotto

## 6. ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEI BENI

Nell'istanza di vendita il bene oggetto della procedura esecutiva in oggetto è così descritto:

- ✓ "... Appartamento per civile abitazione sito in Carbonara – Bari alla Via Vaccarella n.50/C interno 1, piano terzo, composto da cinque vani ed accessori. Riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Bari – Sezione Urbana CA al foglio 8 particella 789 sub 10, Via Vaccarella n.50/C, interno 1, piano 3°, cat.A/3, classe 4<sup>a</sup>, cons.vani 5,0, mq.109, rendita catastale Euro 619,75 ..."

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

### ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE

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

- rilievi georeferenziati
- verifiche della toponomastica;
- esame dell'ultima planimetria catastale in atti (cfr. all. 1) acquisita nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE*
- esame della visura catastale storica (cfr. all. 2), acquisita nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE*
- esame del certificato notarile, già depositato nel fascicolo telematico.

Nel NCEU del Comune di Bari, l'u.i. viene inquadrata catastalmente come segue:

Foglio 8 (sez. urbana CA), p.lla 789 sub 10; via Vaccarella n. 50/C;

cat. A3; 5 vani; piano 3; classe 4; rendita euro 619,75

sup. cat. totale: mq 109; sup. cat. escluso aree scoperte: mq 102

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

- la toponomastica è aggiornata
- l'intestazione e i dati catastali sono conformi alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari
- la planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi

## VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Con pec del 28.03.2025 effettuavo procedura di accesso telematico agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari.

Il Settore "Servizi per l'edilizia privata" del Comune di Bari riscontrava la mia richiesta con comunicazione avente per oggetto "... Pratica edilizia non reperibile ...", precisando quanto segue (cfr. all. 8):

- "... per la ricerca e visione della documentazione relativa alla pratica edilizia Lic. n. 1126/1970 ... riferita ad un immobile sito in Bari alla via Vaccarella, si comunica che il relativo fascicolo **non è al momento rintracciabile** all'interno dell'archivio oggetto di un riordino generale ..."
- "... Si rammenta che ai sensi dell'art. 9 bis, comma 1 bis del DPR 380 del 2001... nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi ... lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti ...".

Pertanto, in data 16.05.2025 ho eseguito un accesso presso l'Ufficio PUG 21 di Agenzia delle Entrate al fine di estrarre la pertinente documentazione catastale; dall'esame di detta documentazione e dalle informazioni acquisite dal medesimo Ufficio è emerso che l'ultima planimetria catastale in atti (cfr. all. 1) **coincide** con la planimetria di "primo impianto".

Comparando le risultanze peritali eseguite sopralluogo con la precitata documentazione, è risultato quanto segue:

<b>Superfici, volumetrie ed altezze</b>	<b>Nessuna difformità</b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Nessuna difformità</b>	
<b>Diversa ubicazione porte interne</b>	<b>DIFFORMITA' DI TIPO A</b>	Nella realtà il ripostiglio è accessibile dal vano cucina e non dal corridoio (come invece rappresentato nella planimetria catastale di "primo impianto")
<b>Diversa ubicazione aperture verso esterno</b>	<b>DIFFORMITA' DI TIPO B</b>	Nella realtà, sul prospetto Sud, una delle porte-finestre poste in corrispondenza del balcone angolare è spostata di alcuni metri rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale di "primo impianto"

## ELIMINAZIONE ABUSI EDILIZI E RELATIVI COSTI DI SANATORIA

### Sanabilità e costi delle difformità A)

La difformità in questione rientra nell'ambito dell'art. 34 bis comma 2 bis del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380 del 2001) e, pertanto, non costituendo violazione edilizia, dovrà essere dichiarata da Tecnico abilitato con apposita dichiarazione asseverata (cfr. art. 34 bis comma 3 del T.U.E.).

Pertanto sono da sostenere i seguenti costi:

- € 1.000,00 oltre IVA e CAP: compenso medio sul territorio di Bari del Professionista incaricato per dichiarazione asseverata e rettifica planimetria catastale.

### Sanabilità e costi delle difformità B)

Tale difformità è da ritenersi quale mero errore di rappresentazione grafica della situazione reale nella planimetria catastale.

Occorre dunque eseguire rettifica catastale.

Tuttavia non sono da sostenere ulteriori costi in quanto la pratica di aggiornamento catastale è già da eseguire in concomitanza con la pratica di regolarizzazione di cui alla precitata "difformità di tipo A".

## REDAZIONE E/O AGGIORNAMENTO DI CERTIFICAZIONE CATASTALE

Da eseguirsi nell'ambito delle pratiche di regolarizzazione delle difformità edilizie.

### REDAZIONE ED AGGIORNAMENTO DI CERTIFICAZIONE APE

L'unità immobiliare dispone di A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) con **scadenza 3.11.2025**.

Alla scadenza occorrerà dunque eseguire - previo adeguamento dell'impianto (Vv. punto successivo) - aggiornamento dell'APE.

Il costo di tale aggiornamento ammonta ad € 250,00 (oltre IVA e CAP per onorari tecnici).

## COSTI DI ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI

Il Debitore non ha esibito libretto di caldaia nè tantomeno i relativi certificati di manutenzione obbligatoria.

Occorre dunque procedere all'emissione di libretto di caldaia a cura di Ditta specializzata.

Il costo di tale adeguamento ammonta ad € 200,00 (oltre IVA).

## 7. VALUTAZIONE DEL BENE

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede alla valutazione di mercato del bene (LOTTO UNICO).

### DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

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.

Per i LOTTI in questione determino "il più probabile valore di mercato" rapportando il prezzo unitario medio dell'immobile <tipo> al prezzo unitario dell'immobile <oggetto di stima> tramite idoneo coefficiente correttivo.

La formulazione matematica è la seguente:  $V_A = K * S_c * V_u$  dove:

$V_A$  = valore di mercato di acquisto del LOTTO

$S_c$  = superficie commerciale del LOTTO

$V_u$  = prezzo unitario medio dell'immobile <tipo>

$K$  = coefficiente correttivo (parametro che tiene conto della differenziazione delle caratteristiche del LOTTO rispetto a quelle prevalenti nell'ambito territoriale considerato)

(\*) Il prezzo unitario medio viene desunto dal listino "Quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento: Anno 2024 - 2° sem.) in base all'ambito territoriale omogeneo ed alla tipologia immobiliare

## CALCOLO DEL VALORE BASE DEL BENE

Dalle ricerche eseguite presso la "Banca Dati" dell'Agenzia delle Entrate è emerso quanto segue:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Suburbana/QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1850	L	4,8	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1450	L	4	5	L
Autorimesse	NORMALE	600	800	L	2,5	3,3	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,7	4	L
Posti auto coperti	NORMALE	500	750	L	2,5	3,3	N
Posti auto scoperti	NORMALE	370	530	L	1,5	2,2	N

Il valore medio unitario - per abitazioni di tipo civile - è dunque pari a: €  $(1.450 + 1.850) / 2 = € 1.650,00$ .

La superficie commerciale è pari a mq 109.

Per quanto riguarda la stima del coefficiente correttivo K, occorre valutare le seguenti caratteristiche:

- ✓ Estetica e manutenzione parti comuni (portone, prospetti, terrazzo etc.)
- ✓ Estetica e manutenzione androne, vano scale etc.
- ✓ Esistenza di impianto ascensore
- ✓ Panoramicità, insolazione etc.
- ✓ Taglia e livello di piano dell'appartamento

Tenuto conto delle suddette caratteristiche, il coefficiente K è stato stimato pari a 1,1.

Pertanto il più probabile valore dell'immobile è il seguente:

$$V_m = K * S_c * V_u = 1,1 * 109 \text{ mq} * 1.650,00 \text{ €/mq} = € 197.835,00 \text{ (euro 198.000,00 in cifra tonda)}$$

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Gli adeguamenti e correzioni da apportare al Valore base del bene sono i seguenti:

Decurtazione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti, eventuali spese comuni insolute etc.	euro 29.700,00
Spese di regolarizzazione (edilizia, catastale etc.)	euro 1.000,00 oltre IVA e oneri accessori (ove dovuti)
Spese di adeguamento impianti (aggiornamento libretto caldaia)	euro 200,00 oltre IVA e oneri accessori (ove dovuti)
Redazione attestato di prestazione energetico (APE)	Allo stato attuale non necessario (in quanto già esistente con scadenza nov. 2025)
PER COMPLESSIVI	€ 30.900,00 oltre IVA e oneri accessori (ove dovuti)

## VALORE BASE D'ASTA

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

$$V_b = V_m - 30.900,00 = \text{euro } 198.000,00 - \text{euro } 30.900,00 = \text{euro } 167.100,00$$

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, 3 giugno 2025

**L'Esperto Stimatore del Giudice**

Dr. Ing. Massimo Spada