

# 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° 250/ 2024 R.G. Es.**

### Creditore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Debitori:

XX

---

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

Stato di possesso

Spese condominiali ordinarie e straordinarie

Verifica dell'imponibilità IVA

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

Verifica della comoda divisibilità

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 Fg. 72\_plla 2651 sub 3\_Casamassima
- 3 Visura CF\_Fg. 72\_plla 2651 sub 5\_Casamassima
- 4 Visura CT\_Fg. 72\_plla 1645\_Casamassima
- 5 Visura CT\_Fg. 72\_plla 1645\_Casamassima
- 6 Visura sintetica per soggetto\_XXXXXXXXXX
- 7 Visura storica per soggetto\_XXXXXXXXXXXXXX
- 8 Elaborato planimetrico\_Fg. 72\_plla 2651\_Casamassima
- 9 Elenco subalterni\_Fg. 72\_plla 2651\_Casamassima
- 10 Atto di compravendita
- 11 Album fotografico sopralluogo
- 12 Libretto caldaia
- 13 Certificato contestuale matrimonio e residenza
- 14 Certificato anagrafico stato civile
- 15 Certificato contestuale residenza e stato di famiglia
- 16 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 17 Certificato di stato di famiglia
- 18 Titoli edilizi
- 19 Grafici titoli edilizi
- 20 Testamento olografo
- 21 APE
- 22 Raccomandata a/r per invio perizia ai Debitori
- 23 Pec per invio perizia al Difensore del Creditore

SCHEDA SINTETICA; CHECK LIST

# 1. NOMINA E CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Con provvedimento del 25.11.2024, la Dott.ssa Marina CAVALLO, Giudice dell'Esecuzione nel procedimento n°250/2024 RG. Es.:

- nomina "Esperto stimatore del compendio pignorato" il sottoscritto Ing. Massimo SPADA
- nomina "Custode giudiziario del compendio pignorato" l'Avv. Daniela CARONE
- fissa l'udienza al giorno 7.05.2025 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 allegghi 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, nonché 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.

- 3.12.24: acquisizione da Agenzia delle Entrate di “*ultima planimetria catastale in atti*” dell’immobile oggetto di pignoramento (*cfr. all. 1*)
- 3.12.24: acquisizione certificati anagrafici dei Debitori, per il tramite del Custode Giudiziario (*cfr. all. 13, 14, 15, 16 e 17*)
- 4.12.24: acquisizione da Agenzia delle Entrate di visura catastale storica dell’immobile oggetto di pignoramento (*cfr. all. 2*)
- 15.12.24: acquisizione da Agenzia delle Entrate di visure catastali degli immobili indicati nella certificazione notarile (*cfr. all. 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9*)
- 19.12.24: accesso peritale, eseguito congiuntamente al Custode Giudiziario, presso l’immobile oggetto di pignoramento (*cfr. all. 11*)
- 19.12.24: acquisizione di atto di compravendita dell’immobile pignorato (*cfr. all. 10*)
- 19.12.24: acquisizione dal Debitore del libretto dell’impianto termico (*cfr. all. 12*)
- 27.01.25: acquisizione dal Comune di Casamassima di titoli edilizi e relativi grafici (*cfr. all. 18 e 19*)
- 27.01.25: acquisizione dal Comune di Casamassima di testamento olografo (*cfr. all. 20*)
- 17.03.25: trasmissione di APE - redatto dal sottoscritto Esperto - a ENEA-APE PUGLIA (*cfr. all. 21*)
- 24.03.25: Raccomandata per invio perizia alla Debitrice (*cfr. all. 22*)
- 24.02.25: Pec per invio perizia al Difensore del Creditore (*cfr. all. 23*)

### 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, atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione del pignoramento etc.

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

Documentazione	Stato	Precisazioni
CERTIFICATO NOTARILE	Depositato dal Creditore procedente	<p><i>Dall'esame della certificazione notarile depositata agli atti e da una verifica delle certificazioni delle trascrizioni riguardanti il ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento è emerso quanto segue:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>i dante causa degli attuali debitori/esecutati hanno accettato il bene oggetto della procedura (fg 72 p.lla 2651 - sub 3, in precedenza p.lla 1645) in virtù di testamento olografo registrato il 23.04.2002 (dichiarazione di successione presentata il 6.05.2002)</i></li><li>- <i>l'accettazione della predetta eredità è avvenuta tacitamente con atto di vendita del 2007</i></li><li>- <i>la vendita del 2007 ha interessato solo il sub 5 e l'accettazione tacita di eredità si riferisce all'intero patrimonio in proporzione delle quote cadute in successione della de cuius xxxxxxxxxxx, ma la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità è stata effettuata solo sul sub 5 e non anche sul sub 3 (oggetto della presente procedura).</i></li></ul> <p><i>il Creditore Procedente - su segnalazione del Custode - ha proceduto alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità sul fg 72 p.lla 2651 sub 3 (bene oggetto della presente procedura) con Nota di trascrizione (Rg 8564 - Rp 6553) del 19.02.2025.</i></p> <p><b>ALLA LUCE DI TALE INTEGRAZIONE, LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI DELLE CERTIFICAZIONI RIGUARDANTI IL VENTENNIO E' VERIFICATA.</b></p>

MAPPA CATASTALE	Depositato dal Creditore procedente	
VISURA CATASTALE STORICA	NON depositata dal Creditore Procedente	Documentazione catastale acquisita dal sottoscritto Esperto nel corso dell'attività di <i>DUE DILIGENCE</i> (cfr. all.2 fino a all. 9); i dati catastali attuali e storici riportati nella visura catastale storica sono 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 - per il tramite del Custode - i certificati anagrafici, di residenza, stato di famiglia, matrimonio etc. (cfr. all. 13, 14, 15, 16 e 17).  Dall'esame di tale documentazione risulta che gli Intestatari del bene hanno contratto matrimonio tra loro in data 3.06.2010 in regime di comunione legale.

## 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

Gli intestatari dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva sono i seguenti:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Debitrice esecutata, proprietaria per 1/2

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), Debitore esecutato, proprietario per 1/2

Non risultano esserci altri comproprietari indivisi.

Gli intestatari del bene hanno contratto matrimonio in data 3.06.2010 in regime di comunione legale.

### PROVENIENZA

Dall'esame dell'atto di provenienza (*cf. all. 10*) e della documentazione depositata in atti dal Creditore precedente risulta quanto segue.

Il bene è pervenuto ai sigg. xxx - ciascuno per la proprietà di 1/2 - dai sigg xxx in forza di atto di compravendita del 3.02.2010 (rep. 4085/2288) a rogito del Notaio Eugenia GALLO di Grumo Appula (BA).

Si precisa che:

- la particella (2651) che identifica il bene oggetto di compravendita "*... deriva dalla particella 1651 a seguito di demolizione totale del fabbricato e sua ricostruzione ...*"
- la particella 1651 è pervenuta ai sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx "*... in forza di successione in morte della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ... regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari in data 8 aprile 2002 repertorio numero 9330 registrato a Bari il 23 aprile 2002 al numero 4784/1A (dichiarazione di successione presentata a Bari/1 in data 6 maggio 2002, numero 93, volume 105); l'eredità è stata accettata tacitamente giusta atto di vendita a rogito notaio Simone Gisella di Triggiano in data 1 febbraio 2007, repertorio numero 22432 registrato a Bari/1 in data 27 febbraio 2007 al numero 272/1 con trascrizione ai sensi dell'articolo 476 c.c. effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Bari il 23 febbraio 2007 ai numeri 12046/8358 ...*"

## 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 5.02.2010 ai nn. 5822/1122, nascente da concessione a garanzia di mutuo a rogito del 03/02/2010, rep.4086/2289, del Notaio Eugenia GALLO di Gioia del Colle, per un montante ipotecario di € 230.000,00 ed un capitale di € 115.000,00.

a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per 1/2  
e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario per 1/2

### Formalità n. 2:

Verbale di pignoramento del 20.05.2024 presso Corte di Appello di Bari, rep. n° 4654, trascritto l'11.06.2024 ai nn. 28776/22201 sul diritto di proprietà per la quota di 1/1.

a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria per 1/2  
e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/2

## ALTRI ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

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

## STATO DI POSSESSO

Dai certificati anagrafici (cfr. all. 13 e ss.) risulta che nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta iscritta la seguente famiglia:

- 1) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Debitore esecutato
- 2) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Debitore esecutato
- 2) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, figlia dei Debitori esecutati

## **SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE**

Relativamente al Condominio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta la nomina di un Amministratore.

Nell'atto di compravendita (*cf. all. 10*) si precisa quanto segue:

- ✓ l'immobile viene trasferito *"... con la proporzionale quota di parti comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte come per legge ..."*
- ✓ *"... non sono di ragione condominiale il piano interrato e il lastrico solare del fabbricato che resta comunque gravato dalla servitù di installazione e riparazione dell'antenna televisiva centralizzata a favore delle unità abitative sottostanti ..."*
- ✓ *"... il vano scala e il camminamento ... sono beni comuni non censibili all'intero fabbricato e da considerarsi condominiali fino al primo piano e di proprietà esclusiva delle unità immobiliari di secondo piano, salvo la servitù di passaggio di cui sopra ..."*

## **VERIFICA IMPONIBILITA' IVA**

Unità immobiliare non soggetta.

## 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 - sito al civ. 13 di via Croce in Casamassima (BA), al piano terra di maggior fabbricato - composto da 3 vani (ingresso/soggiorno con angolo cottura + 2 camere), 1 bagno e pertinenziale area scoperta (atrio).

L'unità immobiliare, di categoria catastale A/3, ha superficie lorda coperta pari a 69 mq e superficie atrio pari a 20 mq.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo è ubicata in Casamassima (BA) al civ 13 di via Croce, al piano terra di stabile edificato circa 20 anni fa con struttura portante in cls. armato e tamponamenti in muratura di laterizi e/o tufi; lo stabile - elevato a due piani sopra piano terra - palesa buone condizioni di manutenzione.

Nell'ambito del tessuto urbano, lo stabile è ubicato a circa 200 metri di distanza dal borgo antico, in zona dotata di servizi di tipo primario e secondario e densamente occupata da abitazioni civili.

L'unità immobiliare in questione è costituita da appartamento composto da 3 vani (ingresso/soggiorno con angolo cottura + 2 camere), 1 bagno e pertinenziale area scoperta (atrio).

Le finiture dell'appartamento, di qualità media, sono le seguenti (Vv. all. 11):

- *porta di accesso*: blindata (con superficie parzialmente vetrata, opaca, antisfondamento)
- *pavimentazioni*: in piastrelle di ceramica, tranne la camera da letto (in listelli di legno tipo parquet)
- *infissi esterni*: superfici trasparenti in vetrocamera; telaio in pvc, protetti da inferriata
- *infissi interni*: in legno
- *pareti dei vani principali*: intonacate e tinteggiate con idropittura
- *soffitti*: intonacati e tinteggiati con idropittura
- *pareti del bagno e dell'angolo cottura*: piastrelle di ceramica
- *dotazioni del bagno*: box doccia, wc, lavabo etc.
- *controsoffittaure*: no

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

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 buone condizioni di manutenzione, salvo locale deterioramento di finiture murarie causato da fenomeni di risalita capillare; i prospetti dell'abitazione appaiono in buono stato.

L'isolamento termico è di discreta qualità.

L'unità immobiliare è provvista di affaccio esposto a Sud e dispone di cortile (attualmente coperto, seppure parzialmente, da tettoia in legno) esposta a Nord.

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 discrete condizioni di luminosità ma bassa 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)	65,5	100 %	65,5
Atrio	23	15 %	3,5
<b>TOTALE</b>			<b>69,00</b>

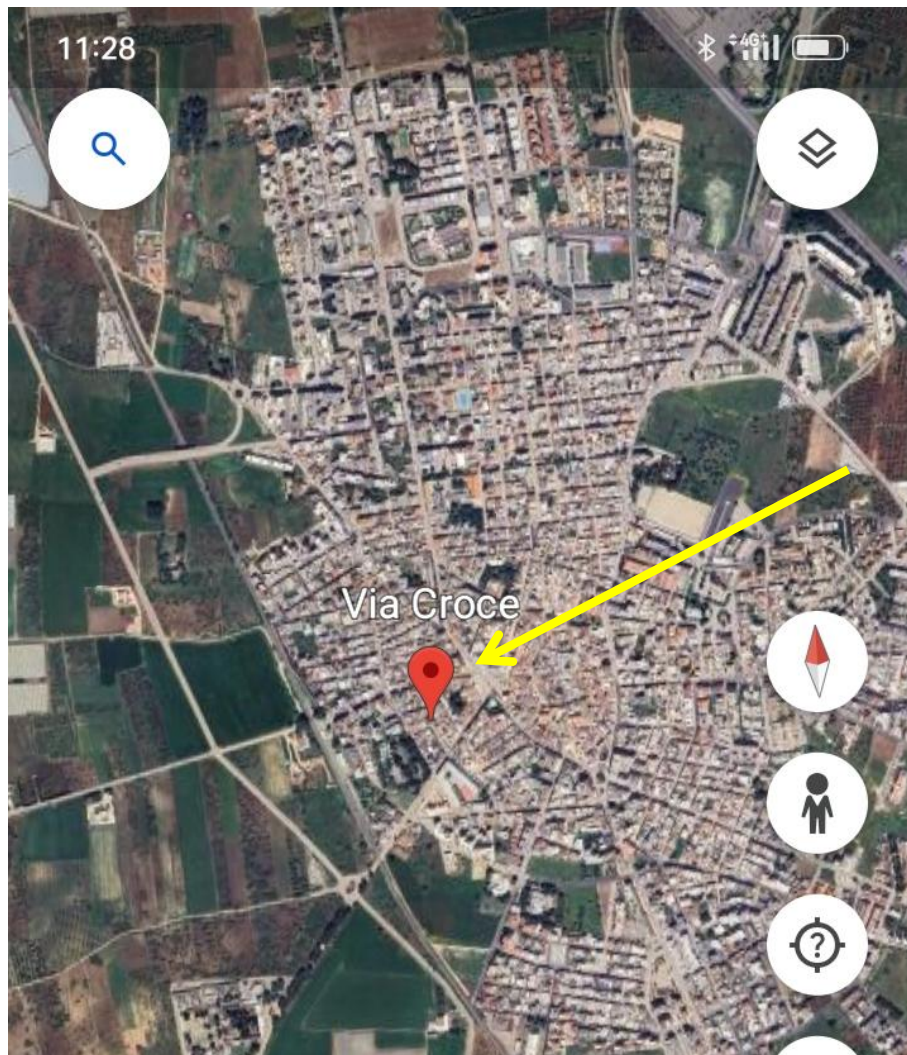


Foto "Google Earth" \_ Ubicazione del Lotto

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

Nell'atto di pignoramento il bene oggetto della procedura esecutiva in oggetto è così descritto:

- ✓ "... Porzione del fabbricato sito nel Comune di Casamassima alla via Croce n. 13 e precisamente piccolo appartamento al piano terra, con ingresso indipendente da via Croce n. 13, composto da vano ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, camera e bagno con pertinenziale atrio scoperto ..."

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 Casamassimai, l'u.i. viene inquadrata catastalmente come segue:

Foglio 72, p.la 2651 sub 3; via Croce n. 13; cat. A3; 3,5 vani; piano T; classe 6; rendita euro 316,33  
sup. cat. totale: mq 71; sup. cat. escluso aree scoperte: mq 69

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 è conforme allo stato dei luoghi

## VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecn. del Comune di Casamassima è emerso che stabile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è stato edificato mediante ristrutturazione e sopraelevazione di preesistente fabbricato, in forza dei seguenti titoli abilitativi / correttivi.

<b>Titoli abilitativi e correttivi</b>	Permesso di costruire n. 34 del 22.06.2004 per "... Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in via Croce civico 13 ..."
	Variante al permesso di costruire n. 153 del 17.12.2004 per "... ristrutturazione piano terra, sopraelevazione in primo e secondo piano ..."
	Variante al permesso di costruire n. 91 del 3.10.2005 "... Ristrutturazione dell'edificio esistente mediante realizzazione di piano interrato da adibire ad autorimessa; realizzazione a piano terra di un piccolo alloggio, di un portico ad uso collettivo per accesso al vano scala e di un montacarichi per auto per l'accessibilità al piano interrato; realizzazione di due unità abitative in primo e secondo piano ..."
<b>Data inizio lavori</b>	9.02.2004
<b>Data fine lavori</b>	12.12.2006

Comparando le risultanze peritali eseguite sopralluogo con la precitata documentazione, sono emerse le seguenti difformità:

<b>DIFFORMITA' DI TIPO A:</b>	Aumento di volumetria (senza variazione di sagoma): Realizzazione di vano deposito nell'atrio (cortile) mediante realizzazione di setti in muratura e copertura in legno
<b>DIFFORMITA' DI TIPO B</b>	Diversa distribuzione spazi interni

## **ELIMINAZIONE ABUSI EDILIZI E RELATIVI COSTI DI SANATORIA**

### **Sanabilità e costi delle difformità A)**

Occorre eseguire interventi di demolizione della costruzione abusiva (vano deposito nel cortile): i costi di sanatoria ammontano a complessivi € 4.500,00 (oltre IVA e CAP), così distribuiti:

- € 2.500,00: per lavori edili (demolizione murature abusive, compreso trasporto e smaltimento a discarica autorizzata)
- € 700,00 oltre IVA e CAP: compenso medio sul territorio di Bari del Professionista incaricato per adempimenti tecnico - burocratici

### **Sanabilità e costi delle difformità B)**

Occorre eseguire CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli ambienti interni; il costo della procedura ammonta ad € 1.300,00 oltre IVA e CAP, così distribuiti:

- € 1.000,00: sanzione per tardiva comunicazione
- € 300,00, oltre IVA e CAP: compenso medio sul territorio di Bari del Professionista incaricato per eseguire la CILA)

## **REDAZIONE E/O AGGIORNAMENTO DI CERTIFICAZIONE CATASTALE**

Non sono necessari aggiornamenti della certificazione catastale.

## **REDAZIONE ED AGGIORNAMENTO DI CERTIFICAZIONE APE**

Eseguita dal sottoscritto Esperto.

## **COSTI DI ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI**

Non ci sono da sostenere oneri di adeguamento di impianti tecnici, elettrici o tecnologici.

## **VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA'**

Il bene risulta NON divisibile.

## **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 - 1° 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:

Provincia: BARI

Comune: CASAMASSIMA

Fascia/zona: Centrale/TRA VIA BARI, VIA MONTALE, VIA NOICATTARO, VIA PARINI, VIA RUTIGLIANO, VIA TURI, VIA SAMMICHELE, VIA ACQUAVIVA, FERR.BARI LOCOROT.

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

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	1050	1300	L	3,3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	2,8	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1400	L	2,6	3,6	L
Autorimesse	NORMALE	400	550	L	1,7	2,3	L
Box	NORMALE	500	650	L	2,1	2,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	350	450	L	1,5	1,9	N
Posti auto scoperti	NORMALE	250	350	L	1	1,5	N

Il valore medio unitario - per abitazioni di tipo civile - è dunque pari a: €  $(1.300 + 1.050) / 2 = € 1.175,00$ .

La superficie commerciale è pari a mq 69 (quale sarebbe al termine delle opere di eliminazione degli abusivissimi edilizi)

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 1,2.

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

$$V_m = K * S_c * V_u = 1,2 * 69 \text{ mq} * 1.175,00 \text{ €/mq} = € 97.290,00 \text{ (euro 97.000,00 in cifra tonda)}$$

## 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 14.580,00
Spese di regolarizzazione edilizia	euro 4.500,00
Spese di regolarizzazione catastale	euro zero
Spese di adeguamento impianti (aggiornamento libretto caldaia)	euro zero
Redazione attestato di prestazione energetico (APE)	Eseguita dal sottoscritto Esperto
PER COMPLESSIVI	€ 19.080,00 oltre IVA e oneri accessori (ove dovuti)

## VALORE BASE D'ASTA

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

$$V_b = V_m - 19.080,00 = \text{euro } 97.000,00 - \text{euro } 19.080,00 = \text{euro } 77.920,00 \text{ (euro } 78.000 \text{ in cifra tonda)}$$

*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, 25 marzo 2025

**L'Esperto Stimatore del Giudice**

Dr. Ing. Massimo Spada