



---

**TRIBUNALE DI BARI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**  
contro  
\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **484/2021**

Giudice Dott.ssa **Marina CAVALLO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Livia Putignano*  
*Iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7768*  
*Con studio in Bari - via Nicola De Giosa, 101*  
*cell.: +39 349 2553372*  
*e-mail: [livia.putignano7768@pec.ordingbari.it](mailto:livia.putignano7768@pec.ordingbari.it)*

---

## SOMMARIO

### **LOTTO UNICO:**

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	3
DESCRIZIONE SOMMARIA	3
STATO DI POSSESSO	3
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	3
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	3
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	4
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	5
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
PRATICHE EDILIZIE	7
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	7
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9
Criterio di stima	9
Fonti di informazione	10
Valutazione	10
Adeguamenti e correzioni della stima	10
Prezzo a base d'asta del lotto	10

**LOTTO UNICO:**  
**Abitazione ubicata al primo piano di un fabbricato situato nel Comune di Bari, alla via Arcivescovo Vaccaro, 14.**

*Foglio 98, particella 229, subalterno 4.*

**1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* del seguente bene:

*Appartamento per uso abitativo, sviluppatosi al primo piano di un edificio condominiale ubicato nel quartiere semicentrale "Madonella" del Comune di Bari, alla via Arcivescovo Vaccaro n. 14.*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un'abitazione sviluppatosi al primo piano di un fabbricato condominiale situato nel quartiere "Madonella" del Comune di Bari. L'edificio del quale il bene è parte corrisponde al civico n. 14 della via Arcivescovo Vaccaro. Il bene trae accesso dalla porta posta a sinistra di chi giunge al pianerottolo del primo piano, mediante la scala. L'abitazione si compone ingresso – corridoio di disimpegno, a destra del quale, verso la via Vaccaro, si apre un ampio salone che, a sua volta consente l'accesso alla cucina priva di finestre; Il salone è dotato di un balcone e di una finestra verso la via Vaccaro. A sinistra dell'ingresso, invece, vi sono: un ripostiglio privo di finestre, una camera matrimoniale, una cabina armadio ed un bagno. I tre vani sono tutti prospicienti il cortile interno. La camera e la cabina armadio, inoltre, sono dotate di porta finestra che consente l'accesso al balcone interno, sul quale si trova anche un piccolo vano.

**Identificazione catastale e confini:**

Il cespite risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bari come segue:

*Abitazione: Foglio 98, particella 229, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale 107,00 mq, rendita catastale € 880,56, via Arcivescovo Vaccaro n. 14, piano primo.*

Il bene confina a nord con uno dei fabbricati adiacenti, ad est con la via Vaccaro, a sud con altro fabbricato adiacente e ad ovest con il cortile interno.

---

**2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:**

Caratteristiche della zona: Il bene è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Bari. La zona è dotata di servizi e di infrastrutture, ricca di attività commerciali.

**3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto del sopralluogo il bene risultava occupato dall'esecutato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: n.d.

#### **Attestazione di Prestazione Energetica**

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica*.

Si rileva che la validità del certificato è condizionata anche dalla corretta e puntuale manutenzione degli impianti termici (ivi compreso aggiornamento del libretto di manutenzione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, ovvero secondo norme regionali più restrittive in materia di manutenzione degli impianti). Tale circostanza, vista la situazione del bene e lo stato di possesso attuale, renderebbe necessario procedere alla redazione di ulteriore aggiornamento del certificato, da eseguirsi in prossimità della vendita del bene, viste l'assenza del libretto manutentivo e delle garanzie relative alla manutenzione degli impianti interessati.

Pertanto, onde evitare oneri aggiuntivi e non necessari, a carico della procedura, e ferma restando la disponibilità della scrivente a redigere il predetto certificato, si ritiene che, allo stato attuale e per le ragioni spiegate in questa sede, non sia opportuno procedere alla redazione del certificato, fino a che sia prossima la vendita del bene.

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

*4.2.1. Iscrizioni:* 1. ISCRIZIONE del 27/04/2018 - Registro Particolare 2748 Registro Generale 19333 Pubblico ufficiale GALLI BENEDETTA Repertorio 6284/3657 del 26/04/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

*4.2.2. Pignoramenti:*

*4.2.3. Altre trascrizioni:* TRASCRIZIONE del 18/11/2021 - Registro Particolare 41806 Registro Generale 56079 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7533 del 21/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale:**

#### *4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene, la scrivente ha acquisito, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, copia dei titoli edilizi rilasciati per la realizzazione del fabbricato del quale il bene è parte. Dall'analisi della documentazione agli atti si è potuto verificare che lo stato dei luoghi appare difforme rispetto a quanto riscontrato all'atto del sopralluogo, per i seguenti motivi:

- Appare modificata la distribuzione interna degli ambienti. Rispetto al progetto approvato, infatti, il soggiorno è stato unito alla stanza ad esso adiacente, prospiciente la via Vaccaro, realizzando una unica, ampia zona giorno; è stato spostato il vano porta di accesso alla cucina; è stata realizzata una differente distribuzione nella zona notte, con creazione di bagno e cabina armadio.
- La chiostrina presente in progetto è stata annessa all'alloggio con conseguente presumibile aumento della superficie calpestabile dell'alloggio. La verifica della sanabilità dell'abuso descritto comporta, in via prioritaria, la verifica della possibilità di attribuire all'alloggio, mediante un atto notarile, la titolarità della porzione di chiostrina ricadente al piano in questione, trattandosi, nella fattispecie, di un bene comune, salvo diverse e non riscontrabili disposizioni. Detta circostanza deve essere verificata, in via preliminare, nelle sedi opportune che consentano di accertare la titolarità della porzione annessa e, in seconda istanza, presso gli uffici del Comune, per la regolarizzazione urbanistica. Gli oneri dovrebbero essere versati in misura doppia, per ampliamento della superficie, oltre alla sanzione amministrativa e ai diritti di segreteria.

Vista l'impossibilità, allo stato attuale, di indagare la fattibilità di detto intervento, non già per motivi legati alla regolarizzazione edilizia, bensì per la questione incerta legata alla titolarità della porzione annessa all'alloggio, occorre, in questa sede, indicare, quale opera opportuna a sanare la situazione del bene, il ripristino dello stato assentito, relativamente alla situazione appena descritta della chiostrina. Le altre modifiche apportate sono sanabili mediante presentazione di una CILA in sanatoria che comporta il versamento della sanzione amministrativa e i diritti di segreteria, oltre oneri professionali a carico dell'acquirente:

1.000,00 € + 285,00 € = 1.285,00 €

**4.3.2. Conformità catastale:**

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001). Si rileva, tuttavia che la circolare n. 2 del 2010, dell'Agenzia delle Entrate, stabilisce che la presentazione della variazione catastale potrebbe essere omessa nel caso in cui la menzionata variazione non incida sulla rendita catastale del bene. Sono quindi tollerate le modifiche interne.

Si rileva che la planimetria catastale agli atti, risalente al 1986, riporta una situazione difforme rispetto allo stato dei luoghi. In particolare, appare diversamente rappresentata la distribuzione interna dell'alloggio a causa della rimozione di tramezzi interni e lo spostamento di vani porta.

La planimetria catastale riporta anche il vano deposito (che corrisponde alla chiostrina) per la cui annessione all'abitazione non vi è riscontro di titolo (anche edilizio). Non appare utile eseguire, allo stato attuale, prima che venga definita la situazione della chiostrina, una variazione catastale, considerata l'incertezza legata all'epilogo della vicenda in questione.

Per perseguire la regolarizzazione catastale del bene, previa sistemazione edilizia, è necessario presentare una variazione che comporta costi per 500,00 € oltre oneri professionali, a carico dell'acquirente.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: sono stati deliberati lavori relativi al lastrico per un importo pari a € 3.500,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vi sono quote condominiali insolute per un importo totale di € 8.370,55.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali e precedenti proprietari:

- In virtù di Atto di Donazione del 10/10/1977, per rogito del Notaio Alfredo Polito, repertorio 69157, raccolta 5242, registrato il 24/10/1977 al n. 18380, vol. 230, trascritto a Bari in data 22/10/1977 al n. 25534, l'immobile veniva donato da \*\*\*\*;
- A \*\*\*\* il bene era pervenuto per Compravendita, in data 28/11/1970, per rogito del Notaio Alfredo Polito, repertorio 28014, raccolta 1342, registrato a Bitonto il 18/12/1970 al n. 2848, trascritto a Trani il 18/12/1970 n. 33958.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato del quale il bene è parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Il progetto è stato approvato dalla commissione edilizia nella tornata del 12/10/1931.
- Con Denuncia di Costruzione di marzo 1946, il fabbricato è stato sopraelevato e sono state proposte modifiche degli appartamenti posti ai vari piani.

### Descrizione dell'immobile

Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* del seguente bene:

*Appartamento per uso abitativo ubicato alla via Arcivescovo Vaccaro, 14, posto al primo piano.*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un'abitazione sviluppantesi al primo piano di un fabbricato condominiale situato nel quartiere "Madonella" del Comune di Bari. L'edificio del quale il bene è parte corrisponde al civico n. 14 della via Arcivescovo Vaccaro. Il bene trae accesso dalla porta posta a sinistra di chi giunge al pianerottolo del primo piano, mediante la scala. L'abitazione si compone ingresso – corridoio di disimpegno, a destra del quale, verso la via Vaccaro, si apre un ampio salone che, a sua volta consente l'accesso alla cucina priva di finestre; Il salone è dotato di un balcone e di una finestra verso la via Vaccaro. A sinistra dell'ingresso, invece, vi sono: un ripostiglio privo di finestre, una camera matrimoniale, una cabina armadio ed un bagno. I tre vani sono tutti prospicienti il cortile interno. La camera e la cabina armadio, inoltre, sono dotate di porta finestra che consente l'accesso al balcone interno, sul quale si trova anche un piccolo vano.

Il bene è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bari, come segue:

*Abitazione: Foglio 98, particella 229, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale 107,00 mq, rendita catastale € 880,56, via Arcivescovo Vaccaro n. 14, piano primo.*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Abitazione:</b>				
Ingresso	Sup. reale netta	18,00	1,00	18,00
Salone	Sup. reale netta	30,50	1,00	30,50
Cucina	Sup. reale netta	9,00	1,00	9,00
Camera	Sup. reale netta	16,20	1,00	16,20
Cabina armadio	Sup. reale netta	7,52	1,00	7,52

Bagno	Sup. reale netta	6,75	1,00	6,75
Deposito (chiostrina)	Sup. reale netta	4,50	0,80	3,60
Vano deposito (sul balcone)	Sup. reale netta	2,25	0,50	1,13
Balconi		8,55	0,30	2,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>113,55</b>		<b>110,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>103,27</b>		<b>92,70</b>

Si assume come superficie quella reale netta equivalente, pari a 92,70 mq.

### **Caratteristiche descrittive: abitazione**

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Strutture verticali:</i>	struttura mista
<i>Solai:</i>	in laterocemento
<i>Copertura:</i>	piana calpestabile
<i>Pavimentazione interna:</i>	gres porcellanato
<i>Infissi esterni:</i>	anticorodal con vetro camera; persiane.
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno tamburato; porta di ingresso blindata

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	presente
<i>Idrico – fognante</i>	presente
<i>Condizionatori</i>	presenti

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima:**

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che più fedelmente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

Lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

La formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

L'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima.

Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia in questione riporta valori, aggiornati al 1° semestre del 2023, variabili tra 2.000,00 e 3.000,00 €/mq. Si adotta un valore unitario di 2.500,00 €/mq.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale del bene, pari a 92,70 mq.

Il valore che scaturisce è:  $92,70 \text{ mq} \times 2.500,00 \text{ €/mq} = 231.750,00 \text{ €}$ .

### **8.2. Fonti di informazione:**

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.



### 8.3. Valutazione:

#### A. Abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Abitazione	92,70	2.500,00	231.750,00
<b>TOTALE</b>			<b>232.000,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 232.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 232.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 232.000,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	<b>Abitazione</b>	92,70	€ 232.000,00	€ 232.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 34.800,00**

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica del bene a carico dell'acquirente

**€ 1.285,00**

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

**€ 500,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

**Nessuna**

Abbattimento del 5% del valore a causa della situazione di incertezza circa la situazione della chiostrina: **€ 11.600,00**, che contempera sia la necessità di ripristinare lo stato assentito, che quella di sanare l'opera abusiva.

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 183.815,00**

Il tecnico incaricato:

Ing. Livia Putignano

## **ELENCO ALLEGATI**

**LOTTO:**

- ALL. 1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- ALL. 2: RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI**
- ALL. 3: TITOLO DI PROPRIETA'**
- ALL. 4: TITOLI EDILIZI ED ELABORATO DI PROGETTO**
- ALL. 5: STRALCIO DI MAPPA CATASTALE**
- ALL. 6: VISURA STORICA CATASTALE**
- ALL. 7: PLANIMETRIA CATASTALE**
- ALL. 8: ISPEZIONE IPOTECARIA**