
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 368/2025 R.G.E.

Creditore Procedente:



Debitore Esecutato:



Giudice dell'Esecuzione: Pres. Dott. Antonio RUFFINO

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

Esperto: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari

n. 176 Albo C.T.U del Tribunale di Bari



Indice

Premessa.....	3
1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita	6
2. Completezza della documentazione ex art. 567	7
<u>Lotto 1</u>	
3.1 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	8
3.1.1 Corrispondenza catastale	
3.1.2 Cronistoria dei dati catastali	
3.1.3 Confini	
4.1 Descrizione dei beni pignorati	10
4.1.1 Descrizione analitica	
4.1.2 Consistenza	
4.1.3 Caratteristiche costruttive prevalenti	
4.1.4 Attestato di Prestazione Energetica	
4.1.5 Stato conservativo dell’immobile	
5.1 Dica l’Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all’IVA.....	13
6.1 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	14
6.1.1 Conformità edilizia	
6.1.2 Conformità catastale	
7.1 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità.....	15
8.1 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	15
9.1 Stato di possesso e di occupazione degli immobili	16
10.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	16
11.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	16
12.1 Vincoli e oneri condominiali	17
13.1 Provenienza ventennale	17
14.1 Determinazione del valore di stima	18
15. Conclusioni.....	22
Elenco allegati.....	23



Premessa

Con provvedimento di nomina del 23/01/2026, il **G.E. Pres. Dott. Antonio RUFFINO** nominava lo **scrivente Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI**, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 176, Esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.368/2026 R.G.E..

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente dalla Cancelleria competente a mezzo P.e.c. in data 26/01/2026.

Lo scopo dell'incarico è quello di procedere alla stima dei beni pignorati effettuando i seguenti ulteriori accertamenti così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione:

- 1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e 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 D.P.R. 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, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione 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 all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente 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 ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando 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 od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento 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 una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e 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 vi 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 verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione;

11) 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 per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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 per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia 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 n. 380/2001);

12) 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;

13) 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 e, 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 resteranno 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei



suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese 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;

14) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

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

17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

18) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Con riferimento agli accertamenti richiesti ed eseguiti lo scrivente redige la presente relazione di stima.



1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Dall'atto di pignoramento immobiliare risulta sottoposta ad esecuzione forzata la piena proprietà dei seguenti beni immobili in capo al debitore siti nel Comune di Bari alla località Carbonara così come individuati e descritti:

- 1) Appartamento posto al primo piano con accesso dal vano scala al civico n. 188 di Corso Vittorio Veneto,**
avente due ingressi dalla porta di fronte e a destra di chi sale per le scale, composto di tre vani, cucina, disimpegno, bagno, porticato e veranda scoperta. Confinante con Corso Vittorio Veneto, vano scale e con il subalterno 4.
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 8, particella 76 sub 5, Corso Vittorio Veneto n. 188, piano 1°, categ A/3, classe 4, vani 3,5, superficie catastale di 144 mq.
- 2) Lastrico solare avente accesso dal vano scala Al del civico n. 188 di Corso Vittorio Veneto.** *Confinante con Corso Vittorio Veneto, con proprietà e con proprietà*
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 8 part.IIIa 76 sub 7. Corso Vittorio Veneto n. 188, piano 2-3, lastrico solare, categ . F/5 di consistenza mq. 211;
- 3) Locale deposito al piano terra avente accesso dal civico 190 di Corso Vittorio Veneto.** *Confinante con Corso Vittorio Veneto, con androne del portone e subalterno 3;*
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 8 part.IIIa 76 sub 2. Corso Vittorio Veneto n. 190, piano terra, categ C/2, cl. 3, consistenza di mq 79. Superficie catastale totale di mq 94;
- 4) Laboratorio artigianale al piano terra e interrato avente accesso dal civico 188 di Corso Vittorio Veneto.** *Confinante con Corso Vittorio Veneto, con strada vicinale vecchia Ceglie e subalterni 1 e 2.*
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 8 part.IIIa 76 sub 3. Corso Vittorio Veneto n. 188, piano terra, categ C/3, cl. 3. Consistenza di mq. 264, superficie catastale totale di mq. 32.”

Si precisa che, a seguito delle indagini urbanistico/amministrative eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio del Comune di Bari in data 02/04/2026, l'unità immobiliare individuata al Fg. 8 P.IIIa 76 Sub. 2 risultava oggetto di cambio di destinazione d'uso funzionale da locale deposito a locale commerciale concesso con Autorizzazione Edilizia n. 110/2001.

Attesa l'assenza di denuncia della variazione da parte dei precedenti proprietari all'Ufficio Tecnico Erariale, così come stabilito dall'art. 52 della L. 47/85, lo scrivente provvedeva, su autorizzazione del Magistrato, ad eseguire la necessaria pratica di variazione catastale ai fini dell'alienazione del bene.

Per i motivi innanzi elencati, l'immobile riportato al precedente punto 3 dell'atto di pignoramento assume, a seguito dell'atto di aggiornamento catastale, i seguenti estremi:

Locale commerciale al piano terra con accesso dal C.so Vittorio Veneto n. 190, riportato nel N.C.E.U. al foglio 8 p.IIIa 76 sub 8, cat. C/1, cl. 4, consistenza di mq 79. Sup. cat. mq 96, rendita 1.705,44;

(Si veda l'**Allegato n°1**: Atto di aggiornamento catastale: **1/a** Autorizzazione del Magistrato alla presentazione dell'atto di aggiornamento



catastale; 1/b Pratica DOCFA presentata in data 05/005/2026 e registrazione da parte dell'AdE).

Al fine di agevolare l'eventuale vendita giudiziaria degli immobili pignorati, in relazione alle caratteristiche dei beni si individuano n. 3 distinti lotti per la vendita:

LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN BARI (BA) alla località Carbonara con accesso comune dal C.so Vittorio Veneto n. 188, complessivamente composto da una unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo e da un lastrico solare al piano secondo, il tutto individuato presso il catasto fabbricati del Comune di Bari come di seguito specificato:

a. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Illa 76 Sub. 5, C.so Vittorio Veneto n. 188, Piano primo, Cat. A/3, classe 4, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale totale 144 m², Rendita € 433,82;

b. Lastrico solare censita in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Illa 76 Sub. 7, C.so Vittorio Veneto n. 188, Piano secondo, Cat. F/5, Consistenza 211 m²;

* * * * *

LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE SITA IN BARI (BA) alla località Carbonara con accesso indipendente dal C.so Vittorio Veneto n. 190, censita in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Illa 76 Sub. 8, Piano terra, Cat. C/1, classe 4, Consistenza 79 m², Sup. catastale totale 96 m², Rendita € 1.705,44;

* * * * *

LOTTO 3

PIENA PROPRIETA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI SITA IN BARI (BA) alla località Carbonara con accesso comune dal C.so Vittorio Veneto n. 188 e accesso indipendente dalla Via Vecchia stazione n. 11, censita in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Illa 76 Sub. 3, Piano terra, piano interrato e primo piano rialzato, Cat. C/3, classe 3, Consistenza 264 m², Sup. catastale totale 32 m², Rendita € 340,86.

2. Completezza della documentazione ex art. 567

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della relazione notarile sostitutiva.

Con riferimento ai beni pignorati, si evidenzia quanto segue:

- la certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultano depositati gli estratti catastali dei beni.



LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN BARI (BA) alla località Carbonara con accesso comune dal C.so Vittorio Veneto n. 188, complessivamente composto da una unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo e da un lastrico solare al piano secondo, il tutto individuato presso il catasto fabbricati del Comune di Bari come di seguito specificato:

a. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Ila 76 Sub. 5, C.so Vittorio Veneto n. 188, Piano primo, Cat. A/3, classe 4, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale totale 144 m², Rendita € 433,82;

b. Lastrico solare censita in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Ila 76 Sub. 7, C.so Vittorio Veneto n. 188, Piano secondo, Cat. F/5, Consistenza 211 m².

3.1 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

a. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Ila 76 Sub. 5, C.so Vittorio Veneto n. 188, Piano primo, Cat. A/3, classe 4, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale totale 144 m², Rendita € 433,82.

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	CA	8	76	5		A/3	4	3,5 vani	Totale: 144 m² Totale: escluse aree scoperte**: 122 m²	Euro 433,82	VARIAZIONE del 03/10/2016 Pratica n. BA0271449 in atti dal 03/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 103224.1/2016)
Indirizzo				CORSO VITTORIO VENETO n. 188 Piano 1							
INTESTATI											
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	nato a () il						*		(1) Proprietà 1/1		

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 03/10/2016

CATASTO URBANO di Bari (BA) Sez. CA Fg. 8 P.Ila 76 Sub 5

Corso Vittorio Veneto n. 188 al piano primo, cat. A/3, classe 4, vani 3,5, superficie catastale 144 m², rendita di Euro 433,82.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/10/2016 Pratica n. BA0271449 in atti dal 03/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 103224.1/2016)



TRIBUNALE DI BARI
Perizia di stima nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°368/2025 R.G.E.
ELABORATO PERITALE – LOTTO 1

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 24/06/2015

CATASTO URBANO di Bari (BA) Sez. CA Fg. 8 P.IIa 76 Sub 5

Corso Vittorio Veneto n. 188 al piano primo, cat. A/3, classe 4, vani 3,5, rendita di Euro 433,82.

Dati derivanti da: Variazione del 24/06/2015 Pratica n. BA0207800 in atti dal 24/06/2015 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 81148.1/2015)

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 01/01/1992

CATASTO URBANO di Bari (BA) Sez. CA Fg. 8 P.IIa 76 Sub 5

Corso Vittorio Veneto n. 188 al piano primo, cat. A/3, classe 4, vani 3,5, rendita di L. 840.000.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

CATASTO URBANO di Bari (BA) Sez. CA Fg. 8 P.IIa 76 Sub 5

Corso Vittorio Veneto n. 188 al piano primo, cat. A/3, classe 4, vani 3,5, rendita di L. 840.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con proprietà [REDACTED] (Foglio 8 P.IIa 76, Sub. 4), vano scala comune (Foglio 8, P.IIa 76, Sub. 6), C.so Vittorio Veneto, Via Vecchia Stazione, salvo altri.

(Si veda l'Allegato n°2: Documentazione catastale: 2/a Visura storica per immobile Fg. 8 P.IIa 76 Sub. 5; 2/b Planimetria catastale Foglio 8, P.IIa 76, Sub. 5; 2/d Estratto di mappa catastale Foglio 8 con individuazione della particella 76).

* * * * *

b. Lastrico solare censito in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.IIa 76 Sub. 7, Via Vittorio Veneto n. 188, Piano secondo, Cat. F/5, Consistenza 211 m².

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	CA	8	76	7		F/5		211 m²			UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 25/06/2015 Pratica n. BA0210578 in atti dal 25/06/2015 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1678.1/2015)
Indirizzo				CORSO VITTORIO VENETO n. 188 Piano 2-3							
INTESTATI											
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]						[REDACTED] *		(1) Proprietà 1/1		

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:



- Unità immobiliare dal 25/06/2015

CATASTO URBANO di Bari (BA) Sez. CA Fg. 8 P.IIIa 76 Sub 7

Corso Vittorio Veneto n. 188 al piano secondo, cat. F/5, cons. 211 m².

Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 25/06/2015 Pratica n. BA0210578 in atti dal 25/06/2015 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1678.1/2015)

Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con vano scala comune (Foglio 8, P.IIIa 76, Sub. 6), C.so Vittorio Veneto, Via Vecchia Stazione, salvo altri.

(Si veda l'**Allegato n°2**: Documentazione catastale: **2/c** Visura storica per immobile Fg. 8 P.IIIa 76 Sub. 7; **2/d** Estratto di mappa catastale Foglio 8 con individuazione della particella 76).

4.1 Descrizione dei beni pignorati

4.1.1 Descrizione analitica

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Bari (Ba) al quartiere Carbonara con accesso dal C.so Vittorio Veneto n.188, in un ambito urbano caratterizzato dalla presenza di un'edilizia di tipo abitativo.

Parte dell'attuale Municipio IV della città Metropolitana di Bari, insieme ai contigui nuclei di Ceglie del Campo e Loseto, Carbonara è stato, fino al 1928, un Comune autonomo rispetto al capoluogo regionale, di cui divenne inizialmente una frazione e in seguito, a partire dal 1970, un quartiere "periferico" assumendo la denominazione di "Carbonara di Bari".

Trattasi tuttavia di centri caratterizzati da un forte senso identitario, corroborato da vicissitudini storiche e valori culturali tradizionali intangibili non solo tra loro diversificati (ognuno di essi ha, ad esempio, un proprio Santo Patronale di riferimento) ma soprattutto indipendenti dallo sviluppo della città di Bari, di cui difficilmente riescono a sentirsi parte integrante quale nucleo periferico e decentrato.

Carbonara di Bari è un quartiere con una popolazione residente di circa 20.000 abitanti, ubicato a circa 5,5 Km in posizione sud/est dal centro della città. In particolare Carbonara confina a nord/ovest con il quartiere Stanic, a nord con i quartieri Poggiofranco, Carrassi e Mungivacca, a nord/est con il quartiere Japigia, a est con il Comune di Triggiano, a sud con il quartiere Ceglie del Campo, a ovest con il Comune di Modugno.

Gli immobili in oggetto distano, in linea d'aria, circa 600 m dal centro del quartiere e circa 80 m dalla stazione ferroviaria.

Il compendio immobiliare costituente il lotto 1 è composto da una abitazione in appartamento al piano primo (Fg. 8 P.IIIa 76, Sub. 5) e dal lastrico solare al piano secondo (Fg. 8, P.IIIa 76, Sub. 7) facenti parte di un palazzotto su due livelli fuori terra, oltre a lastrico solare e interrato ad oggi frazionato in complessive 7 unità la cui realizzazione è inquadrabile agli inizi del '900.

Si precisa, come meglio specificato in seguito nella presente relazione, che il **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT)**, con provvedimento del 11/12/2019 recante *"Dichiarazione dell'interesse culturale di cui all'art. 13 del D.Lgs 22/0 1/2004, n°42 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi*



dell'art. 10 della Legge luglio 2002, n°137" **sottoponeva a tutela l'Edificio in Via Vittorio Veneto, civv. 186-190 (Foglio CA/8 p.Ila 76 subb. 1-2-4(parte) - 5 (parte) - 6-7).**

Abitazione al piano primo (Fig. 8, P.Ila 76, Sub. 5)

Dal portone fronte strada su C.so Vittorio Veneto individuato dal civico 188, si ha accesso all'androne comune individuato dal Sub. 6. All'interno dell'androne risalta una scala in pietra di antica fattura delimitata da una ringhiera in ghisa e posta a collegamento con i piani superiori.

Con doppio ingresso individuato dalla porta di fronte e dalla porta a destra di chi, salendo le scale, giunge al piano primo del complesso immobiliare, si ha accesso all'immobile ad uso abitativo. Si precisa che il piano primo risulta suddiviso in due distinte unità (entrambe a destinazione abitativa), delle quali solo l'immobile identificato dal Sub. 5 risulta oggetto di procedura.

L'immobile è composto, complessivamente, da tre vani con pertinenziali aree scoperte (un balcone prospiciente Via Vittorio Veneto e una terrazza a livello prospiciente Via Vecchia Stazione). All'interno, a seguito di alcuni interventi edilizi di demolizione, venivano rimossi i tramezzi posti a delimitazione dei servizi e della cucina in passato presenti nell'abitazione.

Allo stato dei luoghi l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 131,75 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 102,95 m², ai quali vanno sommate le superfici delle pertinenze esterne pari a 165,75 m² complessivi circa.

Nello specifico, l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Piano primo		
Vano 1 (V1)	24,00 m ²	2,95 m
Vano 2 (V2)	52,60 m ²	2,80 m – 4,45 m
Vano 3 (V3)	26,35 m ²	2,80 m – 4,45 m
Terrazza a livello (T)	162,95 m ²	- - -
Balcone (B)	2,80 m ²	- - -

Lastrico solare (Fig. 8, P.Ila 76, Sub. 7)

Situato al piano secondo del palazzotto, il suo unico accesso è individuabile nella porta presente nel torrino scala comune.

L'area si presenta libera e delimitata da un muretto dell'altezza di 1,00 m circa.

Allo stato dei luoghi sviluppa una superficie complessiva pari a 210,70 m² circa.

4.1.2 Consistenza

Per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*;
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*.



TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE		SUPERFICIE COMMERCIALE [m²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 8, P.LLA 76, Sub. 5abitazione)				
Superficie lorda vani principali	131,75	1,00		131,75
Superfici esterne di ornamento	165,75	Fino a 25 m²	0,30	21,57
		Oltre 25 m²	0,10	
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 8, P.LLA 76, Sub. 7 (lastrico solare)				
Superficie lorda pertinenze accessorie non direttamente collegate	210,70	Fino a 25 m²	0,15	13,03
		Oltre 25 m²	0,05	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1				166,35

4.1.3 Caratteristiche costruttive prevalenti

Il nucleo originale dell'immobile prevedeva una struttura di fondazione ed in elevazione in muratura portante e volte a vela. Sono rilevabili nei Sub. 3 e 5 interventi successivi non databili dallo scrivente con i quali venivano apportate localizzate alterazioni strutturali configurabili in sostituzioni o ampliamenti dell'esistente mediante la realizzazione di strutture in c.a. o in latero-cemento.

Le finiture interne

L'abitazione è dotata di pavimentazione costituita, in parte, da piastrelle in gres ceramico ed in parte da pavimento continuo in agglomerato di cemento e graniglia (*alla veneziana*). Sul terrazzino è presente un pavimento in cementine.

I paramenti murari e l'intradosso solaio sono realizzati con intonaco civile dove sono visibili alcuni fenomeni infiltrativi. Inoltre parte dei paramenti murari sono rivestiti con carta da parati.

L'immobile è privo di porta di accesso e infissi interni.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in parte in legno ed in parte in ferro.

Il lastrico solare è dotato di pavimentazione sul quale è visibile un vecchio strato di materiale impermeabile.

I parapetti sono intonacati a civile.

La dotazione impiantistica.

Sono presenti nell'abitazione:

- Impianto elettrico, telefonico e televisivo in parte sottotraccia;
- Impianto citofonico;
- Impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina.

4.1.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta avere classificazione energetica "G" come da certificato rilasciato in data 17/01/2018 dall'Ing. Francesco Petrelli.

Per l'unità immobiliare ricomprese nelle categoria catastali F/5 ai fini dell'alienazione non è richiesto il deposito



dell'Attestato di Prestazione Energetica.

4.1.5 Stato conservativo degli immobili

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 17/02/2026, si evidenzia che, con particolare riferimento alle finiture ed alla dotazione impiantistica, l'immobile risulta in pessime condizioni di conservazione. Sono pertanto necessari interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di sicurezza, salubrità e igiene dei luoghi nonché la funzionalità impiantistica.

(si veda l'Allegato n°3: elaborati grafici: Tavola unica – Rilievo architettonico del compendio immobiliare composto da una unità ad uso abitativo e da lastrico solare in Bari località Carbonara ubicati rispettivamente al piano primo e secondo di un palazzotto con accesso comune dalla Via Vittorio Veneto n. 188 - scala 1:200; si veda l'Allegato n°4: Documentazione fotografica; si veda l'Allegato n°5: Copia fotostatica dell'APE rilasciato in data 17/01/2018).

5.1 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Ai fini della determinazione dell'assoggettabilità della vendita di detti beni al regime IVA, dovrà farsi riferimento al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 – aggiornato al 27/03/2025 (**TESTO UNICO IVA - "Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto"**).

La cessione di fabbricati (definiti come *“qualsiasi costruzione coperta isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome”* - risoluzione 46/E/1998, circolare del Ministero dei lavori pubblici del 23 luglio 1960, n. 1820, circolare 14/E/2015), costituisce un'operazione rilevante ai fini Iva, ai sensi dell'articolo 2 D.P.R. 633/1972.

Soddisfatti, oltre al requisito oggettivo, anche quello territoriale - fabbricato situato nel territorio dello Stato (articolo 7-bis, comma 1, D.P.R. 633/1972) - e soggettivo - cessione posta in essere da soggetto passivo Iva -, è necessario individuare il regime Iva applicabile, distinguendo, sulla base della classificazione catastale, tra:

fabbricati abitativi, ovvero tutti gli edifici classificati/classificabili nella categoria catastale A, ad eccezione degli A/10 (uffici e studi privati);

fabbricati strumentali, ovvero immobili classificati nella categoria B (scuole, uffici pubblici, etc.), C (negozi, laboratori, magazzini, etc.), D (opifici, alberghi, etc.), E (Stazioni per servizi di trasporto, etc.) e A/10.

Nel caso di interesse, per quanto riguarda la **cessione di fabbricati abitativi**, essa è in generale esente Iva ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972, con le seguenti **eccezioni**:

- cessione da parte di **imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e **lett. f** (ristrutturazione urbanistica), **D.P.R. 380/2001, entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro**. In questo caso l'operazione è sempre obbligatoriamente **imponibile Iva**;
- cessione da parte di **imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e **lett. f** (ristrutturazione urbanistica), **D.P.R. 380/2001, dopo 5 anni dall'ultimazione del lavoro**. In questo caso l'operazione è **imponibile Iva su opzione** del cedente da manifestarsi nell'atto di compravendita;



- cessione di fabbricati destinati ad **alloggi sociali, imponibili su opzione.**

Nel caso di specie si ritiene che la vendita dei beni non sia soggetta al regime IVA.

6.1 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967. Dalle verifiche operate dal funzionario dell'Ufficio Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio del Comune di Bari, è stato segnalato il successivo deposito delle seguenti pratiche edilizie:

a. Permesso di Costruire n. 116/2017;

b. Permesso di Costruire n. 169/2018.

Nello specifico, con PdC n. 169/2018 (pratica presentata ai fini del riesame della precedente 116/2017) veniva richiesta l'autorizzazione all'esecuzione delle opere di demolizione del fabbricato esistente e l'edificazione di un nuovo immobile pluripiano a destinazione abitativa.

L'intervento previsto riceveva, in data 15/10/2019, diniego definitivo da parte dell'Ufficio Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari poiché *"l'intervento non risulta conforme ai principi di restauro come da parere della Soprintendenza"*.

Per completezza espositiva, si precisa che il **MIBACT, con nota n. 8699 del 04/07/2019**, dava avvio, per l'edificio in oggetto, al procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale di cui all'art. 13 del D.Lgs 42/04 *recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi dell'Art. 10 della Legge luglio 2002 n° 137"*.

Con successivo provvedimento, notificato in data 11/12/2019 ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 42/04, il MIBACT assoggettava l'edificio al regime di tutela come riportato nello stralcio di seguito allegato:

DECRETA

l'immobile denominato "Edificio in via Vittorio Veneto civv. 186-190", meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'articolo 10, comma 3, lettera a) del *Codice dei Beni Culturali* per i motivi contenuti nell'allegata relazione storico-artistica e, come tale, è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute.



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
via San Michele, 22 - 00153 Roma - Tel. 06 6723 4423/4413
PEC: mbac-dg-abap@mailcert.beniculturali.it
PEO: dg-abap@beniculturali.it

Il provvedimento di tutela veniva successivamente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari in data 28/04/2022 ai nn. 21507/15906.



6.1.1 Conformità edilizia

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi, come rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo tecnico espletato in data 17/02/2026, con l'elaborato grafico relativo all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'UTC di Bari, si evince la presenza di difformità distributive interne nell'unità ad uso abitativo.

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante il deposito di una di una CILA tardiva i cui costi possono essere quantificati, con buona approssimazione, in € 3.000,00 comprensivi del compenso al professionista incaricato per la istruzione delle pratiche edilizie, per le pratiche catastali, etc., dei diritti di segreteria e degli oneri amministrativi da versare per la presentazione della pratica edilizia e di aggiornamento catastale, il tutto fatto salvo eventuali ulteriori somme per interessi, sanzioni, more, etc., da calcolarsi a cura della P.A. al momento dell'istruttoria della pratica.

Sarà altresì necessario procedere alla chiusura di n. 2 vani porta di collegamento con l'attigua unità immobiliare individuata al Sub. 4 ed estranea alla presente procedura al fine di ripristinare l'autonomia funzionale e l'indipendenza degli immobili, i cui costi possono essere quantificati in complessivi € 1.000,00.

È pertanto possibile segnalare che il costo complessivo per la regolarizzazione degli immobili è quantificabile in € 4.000,00 precisando che l'eventuale maggiore importo a titolo di sanzione applicato dall'Ufficio e/o dovuto ad eventuali ulteriori spese, potrà trovare copertura nell'ambito della decurtazione forfettaria del 15% che sarà apportata al valore di stima di cui all'apposito paragrafo.

(si veda l'Allegato n°6: titoli edilizi: 6/a Copia fotostatica del Permesso di costruire pratica n. 116/2017; 6/b Copia fotostatica del Permesso di costruire n. 169/2018)

6.1.2. Conformità catastale

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**, i cui costi sono stati computati al paragrafo precedente.

7.1 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle verifiche operate dal funzionario dell'Ufficio Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio del Comune di Bari, con riferimento al complesso edilizio ove ricadono le unità immobiliari oggetto di stima, non è stata reperita la presenza del certificato di agibilità.

8.1 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione degli immobili oggetto di stima.



9.1 Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano nella piena proprietà e libera disponibilità dell'esecutato.

Per completezza espositiva si precisa che lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di appurare la presenza di eventuali contratti regolarmente registrati.

A seguito di istanza del 13/02/2026 inoltrata a mezzo pec all'indirizzo dp.bari@pce.agenziaentrate.it, l'Ufficio con nota in risposta del 26/02/2026 certificava che, per gli immobili individuati ai Sub. 2, 3, 5 e 7, "non vi sono contratti di locazione registrati dal soggetto con codice fiscale [REDACTED]".

(si veda l'Allegato n°7: Copia fotostatica della certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 06/02/2026)

10.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Nicolò TIECCO, notaio in Perugia (PG), prodotta agli atti dal creditore procedente, per gli immobili oggetto di pignoramento si segnala la presenza dei seguenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **COSTITUZIONE DI VINCOLI LEGALI a seguito di atto amministrativo per Ministero Della Cultura di ROMA (RM) in data 11/12/2019 Rep. n. 1764/2019**, trascritto ai nn. 21507/15906 in data 28/04/2022, a favore di MINISTERO DELLA CULTURA, Sede Roma (RM) (C.F.: 80441740588), in danno di [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, con cui si dichiara di "interesse culturale storico artistico" l'edificio di cui fanno parte gli immobili di relazione.

(si veda l'Allegato n°8 - Vincolo legale – 8/a Copia fotostatica del provvedimento di tutela del MIBACT del 11/12/2019; 8/b Nota di trascrizione ai nn. 21507/15906 del 28/04/2022 del provvedimento di tutela del MIBACT)

Non si segnala la presenza di peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la piena proprietà o libera disponibilità degli immobili.

11.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Nicolò TIECCO, notaio in Perugia (PG), prodotta agli atti dal creditore procedente, per gli immobili oggetto di pignoramento si segnala la presenza dei seguenti vincoli e che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario per notaio Francesco RINALDI in data 09/02/2018 Rep. n. 36164/20318**, iscritta ai nn. 6643/925 in data 15/02/2018 per la somma complessiva di € 320.000,00, di cui € 160.000,00 per capitale, a favore di [REDACTED], Sede [REDACTED] ([REDACTED]) (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sul diritto di piena



proprietà dei seguenti immobili in Bari:

- a. *Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Illa 76 Sub. 5, Via Vittorio Veneto n. 188, Piano primo, Cat. A/3, classe 4, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale totale 144 m², Rendita € 433,82;*
- b. *Lastrico solare censita in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Illa 76 Sub. 7, Via Vittorio Veneto n. 188, Piano secondo, Cat. F/5, Consistenza 211 m²;*
- c. *Locale deposito censito in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Illa 76 Sub. 2, Via Vittorio Veneto n. 190, Piano terra, Cat. C/2, classe 3, Consistenza 79 m², Sup. catastale totale 94 m², Rendita € 102,00;*
- d. *Laboratorio per arti e mestieri, censita in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Illa 76 Sub. 3, Via Vittorio Veneto n. 188 e Via Vecchia Stazione nc, Piano terra, piano interrato e primo piano rialzato, Cat. C/3, classe 3, Consistenza 264 m², Sup. catastale totale 32 m², Rendita € 340,86.*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili del 24/09/2025 Rep. 10374**, trascritto ai nn. 50462/37785 in data 13/10/2025 a favore di [REDACTED], Sede [REDACTED] ([REDACTED]) (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sul diritto di piena proprietà dei seguenti immobili in Bari:

- a. *Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Illa 76 Sub. 5, Via Vittorio Veneto n. 188, Piano primo, Cat. A/3, classe 4, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale totale 144 m², Rendita € 433,82;*
- b. *Lastrico solare censita in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Illa 76 Sub. 7, Via Vittorio Veneto n. 188, Piano secondo, Cat. F/5, Consistenza 211 m²;*
- c. *Locale deposito censito in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Illa 76 Sub. 2, Via Vittorio Veneto n. 190, Piano terra, Cat. C/2, classe 3, Consistenza 79 m², Sup. catastale totale 94 m², Rendita € 102,00;*
- d. *Laboratorio per arti e mestieri, censita in catasto fabbricati alla Sez. Urbana CA, Fg. 8 P.Illa 76 Sub. 3, Via Vittorio Veneto n. 188 e Via Vecchia Stazione nc, Piano terra, piano interrato e primo piano rialzato, Cat. C/3, classe 3, Consistenza 264 m², Sup. catastale totale 32 m², Rendita € 340,86.*

Si precisa che l'identificativo catastale dell'immobile riportato ai precedenti punti "c" assume, a seguito dell'atto di aggiornamento catastale depositato dallo scrivente esperto in data 05/05/2026, i seguenti estremi: *Locale commerciale al piano terra con accesso dal C.so Vittorio Veneto n. 190, riportato nel N.C.E.U. al foglio 8 p.Illa 76 sub 8, cat. C/1, cl. 4, consistenza di mq 79. Sup. cat. mq 96, rendita € 1.705,44.*

12.1 Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliari appartenenti ad un complesso edilizio per le quali sussistono i proporzionali diritti sulle parti che sono comuni per uso, legge e destinazione all'intero complesso condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

13.1 Provenienza ventennale

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Nicolò TIECCO, notaio in Perugia (PG), prodotta agli atti dal creditore procedente, con riferimento alle unità immobiliare oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:



TRIBUNALE DI BARI
Perizia di stima nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°368/2025 R.G.E.
ELABORATO PERITALE – LOTTO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1987 al 09/02/2018	[REDACTED] Nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (usufrutto 1/2) [REDACTED] Nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (usufrutto 1/2) [REDACTED] Nato a [REDACTED] ([REDACTED]) Il [REDACTED] (nuda proprietà per 1/1)	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caterina MARDESIC	15/07/1987	4991	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	04/08/1987	26173	20363
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2018 ad oggi	[REDACTED] Nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (proprietà 1/1)	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco RINALDI	09/02/2018	36163	20317
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	15/02/2018	6641	4913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	15/02/2018	5052	1T

Si precisa che il Sig. [REDACTED] **acquisiva la piena proprietà degli immobili a seguito di ricongiungimento di usufrutto in data 23/09/2004 in morte del Sig. [REDACTED] e in data 22/05/2014 in morte della Sig.ra [REDACTED]**

(Si veda l'Allegato n°9: Titolo di provenienza – Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per Notaio Francesco RINALDI del 09/02/2018)

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

14.1 Determinazione del valore di stima

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile è possibile determinarne il più probabile valore di mercato.
Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente



mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa**.

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

Caratteristiche di posizione estrinseche

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- **prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;**
- **salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;**
- **efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;**
- **panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;**
- **la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc.;**
- **ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc.;**
- **le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.;**
- **la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;**
- **la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);**
- **presenza di aree degradate nella zona.**

Caratteristiche di posizione intrinseche

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare



possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc.);
 - la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari.
- Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
 - l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
 - la presenza di barriere architettoniche;
 - il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
 - il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; la verifica delle normative in merito;
 - in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
 - la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
 - altimetria (pianura, collina, montagna);
 - ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
 - indirizzo produttivo;
 - variabili sociali.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di finitura del fabbricato:

- numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190;
- il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento ecc.);
- la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- la presenza di portineria o custode.

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;
- vincoli storico, ambientale o altro.

Con riferimento alle caratteristiche innanzi elencate è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare alcune compravendite recenti di beni analoghi dal cui esito è emerso che il valore medio dichiarato per tale tipo di bene è risultato di circa € 1.130,00 per metro quadrato di superficie come da tabella che segue:



ID	Indirizzo	Cat.	Rogante	Data di compravendita	N° Repertorio Atto di compravendita	Sup. commerciale (m²)	Prezzo dichiarato (€)	Prezzo unitario (€/m²)
1	Il traversa di Via Vitorio Veneto	A/3	Annalinda GIULIANI	08 Settembre 2022	12636/7341	103	98.000,00	951,46
2	Vico Il Guglielmo Oberdan	A/3	Giovanni ENRIQUEZ	21 Febbraio 2024	592/477	119	100.000,00	840,34
3	Via Giovanni Randaccio	A/3	Francesco CAMPI	26 Novembre 2024	44215/24155	120	180.000,00	1.500,00
4	C.so Vittorio Emanuele	A/3	Gloria BUQUICCHIO	12 Maggio 2025	9985/8006	118	105.000,00	889,83
5	III Traversa di Via Ugo Foscolo	A/3	Antonio MACCHIA	02 Settembre 2025	8813/7220	71	52.000,00	732,39
6	Via Principessa Jolanda	A/3	Lorenza TRIOLA	23 Settembre 2025	15994/8990	77	145.000,00	1.883,12
7	Via Giovanni Randaccio	A/3	Umberto Maria CECI	19 Gennaio 2026	4038/3315	129	143.000,00	1.108,53
PREZZO MEDIO DICHIARATO								1.129,38

(si veda l'Allegato n°10: Comparabili – **10/a** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Annalinda GIULIANI Rep. n. 12636/7341 del 08/09/2022; **10/b** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Giovanni ENRIQUEZ Rep. n. 592/477 del 21/02/2024; **10/c** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Francesco CAMPI Rep. n. 44215/24155 del 26/11/2024; **10/d** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Gloria BUQUICCHIO Rep. n. 9985/8006 del 12/05/2025; **10/e** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Antonio MACCHIA Rep. n. 8813/7220 del 02/09/2025; **10/f** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Lorenza TRIOLA Rep. n. 15994/8990 del 23/09/2025; **10/g** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Umberto Maria CECI Rep. n. 4038/3315 del 17/01/2025)

Analizzando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) si evince che per beni simili all'unità immobiliare in oggetto ed in normale stato conservativo, ricompresi nella macrozona omogenea E/4 che individua la fascia "Quartieri Carbonara e Ceglie del Campo", per il secondo semestre 2025 sono indicati valori di mercato compresi tra € 1.100,00 ed € 1.450,00 come di seguito riportato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2							
Provincia: BARI							
Comune: BARI (A662)							
Fascia: Suburbana							
Zona: QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO							
Codice zona: E4							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione prevalente: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1850	L	4,8	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	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
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L	4	5,7	L



In relazione ai dati reperiti si ritiene che il valore ordinario "Vo" per tale tipologia di immobili possa essere assunto in € 1.100,00 per metro quadrato di superficie.

Questo valore ordinario "Vo" va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

In relazione alle considerazioni innanzi esposte, allo stato di conservazione e manutenzione, alle condizioni del mercato immobiliare, si ritiene che il valore ordinario "Vo" possa essere decrementato del 40%:

$$V = 1.100,00 \text{ €/m}^2 - (1.100,00 \text{ €/m}^2 \times 40\%) = 1.100,00 \text{ €/m}^2 - 385 \text{ €/m}^2 = 715,00 \text{ €/m}^2$$

Considerato che il compendio immobiliare ha una superficie commerciale pari a 166,35 m² circa, il più probabile valore di stima risulterà quindi pari a:

$$V = 715,00 \text{ €/m}^2 \times 166,35 \text{ m}^2 = 118.940,25 \text{ €}$$

Dalla stima sopra riportata dovrà essere decurtato il costo relativo alla definizione degli illeciti edilizi valutato nella misura di € 4.000,00:

$$V = 118.940,25 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = 114.940,25 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 114.940,25 \text{ €} - 15\% = 114.940,25 \text{ €} - 17.241,04 \text{ €} = 97.699,21 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 100.000,00 \text{ €}$$

(Euro centomila/00)

15. Conclusione

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione del Magistrato per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza

Monopoli, 21/05/2026

In fede
Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI
Architetto



Elenco allegati

Allegato n°1: Atto di aggiornamento catastale:

- 1/a** Autorizzazione del Magistrato alla presentazione dell'atto di aggiornamento catastale;
- 1/b** Pratica DOCFA presentata in data 05/05/2026 e registrazione da parte dell'AdE;

Lotto 1

Allegato n°2: Documentazione catastale:

- 2/a** Visura storica per immobile - Foglio 8, P.III 76, Sub. 5;
- 2/b** Planimetria catastale Foglio 8, P.III 76, Sub. 5;
- 2/c** Visura storica per immobile - Foglio 8, P.III 76, Sub. 7;
- 2/d** Estratto di mappa 8, P.III 76;

Allegato n°3: Elaborati grafici:

Tavola unica – Rilievo architettonico del compendio immobiliare composto da una unità ad uso abitativo e da lastrico solare in Bari località Carbonara ubicati rispettivamente al piano primo e secondo di un palazzotto con accesso comune dalla Via Vittorio Veneto n. 188 - scala 1:200;

Allegato n°4: Documentazione fotografica;

Allegato n°5: Copia fotostatica dell'APE rilasciato in data 17/01/2018;

Allegato n°6: Pratiche edilizie:

- 6/a** Copia fotostatica del Permesso di costruire pratica n. 116/2017;
- 6/b** Copia fotostatica del Permesso di costruire n. 169/2018;

Allegato n°7: Copia fotostatica della certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 26/02/2026;

Allegato n°8: Vincolo legale

- 8/a** Copia fotostatica del provvedimento di tutela del MIBACT del 11/12/2019;
- 8/b** Nota di trascrizione ai nn. 21507_15906 del 28.04.2022 del provvedimento di tutela del MIBACT

Allegato n°9: Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per Notaio Francesco RINALDI del 09/02/2018;

Allegato n°10: Comparabili:

- 10/a** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Annalinda GIULIANI Rep. n. 12636/7341 del 08/09/2022;
- 10/b** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Giovanni ENRIQUEZ Rep. n. 592/477 del 21/02/2024;
- 10/c** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Francesco CAMPI Rep. n. 44215/24155 del 26/11/2024;
- 10/d** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Gloria BUQUICCHIO Rep. n. 9985/8006 del 12/05/2025;
- 10/e** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Antonio MACCHIA Rep. n. 8813/7220 del 02/09/2025;
- 10/f** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Lorenza TRIOLA Rep. n. 15994/8990 del 23/09/2025;
- 10/g** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Umberto Maria CECI Rep. n. 4038/3315 del 17/01/2025.

