

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosaiba n. 47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott. Antonio Ruffino

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 126/2025



CREDITORE PROCEDENTE

Sestino Securitisation S.r.l., con sede in Roma (RM), Lungotevere Flaminio n. 18, codice fiscale 12642091008, e per essa, quale mandataria, **DOVALUE S.p.A.**, con sede in Verona (VR), Viale dell'Agricoltura n. 7, codice fiscale 00390840239, partita I.V.A. 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabrizio Mingolla e domiciliata presso il suo studio in Taranto (TA), via Ovidio n. 22.



DEBITORE



Sig.ra [REDACTED], C.F. [REDACTED]



PERIZIA DEL CTU



SOMMARIO

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	9
3. IDENTIFICAZIONE	11
4. STATO DI POSSESSO	13
5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA	14
6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	15
7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	16
8. DIVISIBILITÀ	17
9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA	18
10. PERIZIA LOTTO 1	20
10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	20
10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	22
10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	28
11. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE	29

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datata 04/12/2024, con successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 28/02/2025 e codice Espropriazione Immobiliare R.G. N. 126/2025, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta consistenti in:

- *Immobile sito in Cassano delle Murge (BA), in Via Giovanni Bovio n. 1/A, piano 2, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 22, particella 1031, subalterno 7, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 116 mq, rendita € 454,48 (Allegato 1);*
- *Immobile sito in Cassano delle Murge (BA), in Via Giovanni Bovio n. 1/A, piano 3, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 22, particella 1031, subalterno 9, categoria F/5, consistenza 122 mq (Allegato 2);*
- *Immobile sito in Cassano delle Murge (BA), in Via Virgilio n. 26, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 22, particella 1031, subalterno 13, categoria C/6, classe 2, consistenza 61 mq, superficie catastale totale 70 mq, rendita € 78,76 (Allegato 3).*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., in data 13/05/2025, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 - C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpcc.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad 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;
- 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 pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- 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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, 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 (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- se il creditore procedente deposita 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, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Compiuti questi preliminari controlli provveda l'Esperto:

- 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 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 Comune 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;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali

comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 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);*
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto 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. Specifici 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;

- 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 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 7.2.2008 (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;*
- 17) 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.*

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 fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., 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. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Al fine di consentire all'Esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'Esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;*
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 - C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n. 47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



- c) *utilizzare il mezzo proprio per le incombenze strettamente legate all'espletamento dell'incarico, dando conto nell'istanza di liquidazione degli spostamenti effettuati e delle spese sostenute, da quantificarsi a norma di legge, ai fini del relativo rimborso.*



2. OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- Atto di precetto notificato in data 04/12/2024;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 28/02/2025;
- Istanza di vendita del 10/04/2025;
- Certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini;
- Nota di trascrizione, Presentazione n. 37 del 14/04/2025, Registro generale n. 19074, Registro particolare n. 14521.

Innanzitutto, si è riscontrato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Dall'analisi del documento si evince che la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario degli immobili trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 14/04/2025.

Il sottoscritto ha poi effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto del procedimento, in data 04/06/2025, con la presenza del custode nominato dal Giudice Dott.ssa Manuela Monica Danila Massari. In occasione del suddetto sopralluogo sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici degli immobili oggetto del procedimento.

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto del procedimento;
- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Cassano delle Murge, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica degli immobili oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari, per accertare la provenienza dei beni oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);
- Ufficio Agenzia delle Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto del procedimento;
- Ufficio dell'Archivio Notarile di Bari, per reperire gli atti di compravendita relativi agli immobili oggetto del procedimento;

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n. 47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



- Ufficio dell'amministratore del condominio di cui fanno parte gli immobili oggetto del procedimento, per verificare l'eventuale sussistenza di spese insolute di natura condominiale o altri oneri gravanti sugli immobili;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Cassano delle Murge, per reperire il certificato di stato civile e l'estratto dell'atto di matrimonio del soggetto esecutato.



3. IDENTIFICAZIONE

Le unità negoziali identificate nella documentazione fornita dal creditore procedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risultano avere la seguente proprietà:

- Immobile sito in Cassano delle Murge (BA), Via Giovanni Bovio n. 1/A, distinto al catasto urbano del comune di Cassano delle Murge con **foglio 22, particella 1031, subalterno 7**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 116 mq, rendita 454,48 €, con Atto Rep. N. 11650 del 05/04/2017 a firma dal Notaio Lorenza Triola (*Allegato 4*), risulta essere stato donato dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria dell'immobile, a favore dell'attuale proprietario identificato come segue:
 - Sig.ra [REDACTED], C.F. [REDACTED], nella misura di 1/1.
- Immobile sito in Cassano delle Murge (BA), Via Giovanni Bovio n. 1/A, distinto al catasto urbano del comune di Cassano delle Murge con **foglio 22, particella 1031, subalterno 9**, categoria F/5, superficie catastale totale 122 mq, con Atto Rep. N. 11650 del 05/04/2017 a firma dal Notaio Lorenza Triola (*Allegato 4*), risulta essere stato donato dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria dell'immobile, a favore dell'attuale proprietario identificato come segue:
 - Sig.ra [REDACTED], C.F. [REDACTED], nella misura di 1/1.
- Immobile sito in Cassano delle Murge (BA), Via Virgilio n. 26, distinto al catasto urbano del comune di Cassano delle Murge con **foglio 22, particella 1031, subalterno 13**, categoria C/6, classe 2, consistenza 61 mq, superficie catastale totale 70 mq, rendita 78,76 €, con Atto Rep. N. 11650 del 05/04/2017 a firma dal Notaio Lorenza Triola (*Allegato 4*), risulta essere stato donato dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria dell'immobile, a favore dell'attuale proprietario identificato come segue:
 - Sig.ra [REDACTED], C.F. [REDACTED], nella misura di 1/1.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n. 47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



Inoltre, il sottoscritto ha presentato richiesta (**Allegato 5**) presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cassano delle Murge al fine di recuperare il certificato di stato civile ed eventuale estratto dell'atto di matrimonio riguardante l'attuale proprietario degli immobili oggetto del procedimento, la Sig.ra [REDACTED]; ad oggi, non si è ricevuto riscontro in merito a tale richiesta.



4. STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto ha presentato richiesta (**Allegato 6a**) presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Bari), al fine di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione registrati a nome del soggetto debitore, Sig.ra [REDACTED], con riferimento agli immobili oggetto del procedimento. Da riscontro ricevuto in seguito a tale richiesta (**Allegato 6a**), si è rilevata la presenza di un contratto di locazione in corso di validità, registrato a nome della Sig.ra [REDACTED] e riferito agli immobili oggetto del procedimento, identificati al catasto del Comune di Cassano delle Murge con foglio 22, particella 1031, subalterni 7-9.

Di seguito sono riportate le informazioni relative al contratto di locazione:

- numero contratto: n. 1798 serie 3T;
- data registrazione contratto: 16/10/2017;
- data scadenza contratto: 31/10/2025.

Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto ha recuperato la documentazione (**Allegato 6b**) relativa al contratto di locazione riferito agli immobili oggetto del procedimento e registrato all'Agenzia delle Entrate. Il contratto, registrato inizialmente in data 16/10/2017 con n. 19728 serie 3T e identificativo TUE17TT019728000VD, è stato stipulato in data 14/10/2017 tra la Sig.ra [REDACTED] (locatrice) e la Sig.ra [REDACTED] (conduttrice), C.F. [REDACTED] con validità a decorrere dal 01/11/2017 fino al 31/10/2021, con opzione di tacito rinnovo per ulteriori 4 anni, e importo del canone annuo di locazione fissato in € 4.800,00. Il contratto di locazione comprende anche la concessione in locazione di un locale garage sito in via Virgilio n. 30 a Cassano delle Murge, identificato con foglio 22, particella 1032, subalterno 9, categoria C/6, non oggetto della presente procedura.

5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle indagini svolte dal sottoscritto mediante consultazione della documentazione reperita durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente per mezzo delle informazioni riportate Atto Rep. n. 11650 del 05/04/2017 a firma dal Notaio Lorenza Triola (**Allegato 4**), si è rilevato che gli immobili oggetto del procedimento sono stati realizzati in seguito al rilascio, da parte del Comune di Cassano delle Murge, dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia prot. n. 6651 (pratica n.67/88), rilasciata in data 10/05/1991;
- Concessione Edilizia in variante prot. n. 11871, rilasciata in data 27/01/1992;
- Dichiarazione di abitabilità prot. n. 6788, rilasciata in data 13/11/1992;
- Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 4162/95, per cambio di destinazione d'uso da lavatoio-stenditoio ad abitazione, rilasciata in data 06/05/1997.

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassano delle Murge (**Allegato 7**), al fine di recuperare copia dei titoli edilizi sopra menzionati. Ad oggi, non si è ricevuto riscontro in merito a tale richiesta.

In fase di sopralluogo, il sottoscritto ha riscontrato la presenza di alcune difformità tra lo stato dei luoghi degli immobili e quanto riportato sulle relative planimetrie catastali riferite ad essi.

In particolare, per quanto riguarda il box auto al primo interrato sito in via Virgilio n. 26, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale dell'immobile (**Allegato 12**), in quanto risulta essere presente all'interno del box un muro divisorio non riportato sulla planimetria catastale dell'immobile (**foto 25-26, Allegato 13**).

Ribadendo che ad oggi non si è avuto alcun riscontro dall'ufficio tecnico del comune di Cassano delle Murge, si precisa che la verifica della conformità può essere limitata a quella tra lo stato dei luoghi e quanto depositato presso il catasto. Relativamente a questo, si è rilevata la difformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato catastale relativo al piano interrato. È pertanto presumibile che vi sia la necessità di regolarizzare la situazione sia dal punto di vista catastale che urbanistico; di ciò si è data evidenza in modo da assicurare che ne siano edotti i futuri acquirenti e se ne terrà debitamente conto nell'elaborazione dei parametri intrinseci che concorrono a determinare il valore degli immobili difformi.



6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

In fase di sopralluogo presso gli immobili, si è riscontrato che le unità immobiliari oggetto del procedimento risultano essere parte di un edificio costituito come condominio. Il sottoscritto ha effettuato richiesta presso l'amministratore di condominio (**Allegato 8**), al fine di verificare l'eventuale sussistenza di spese insolute di natura condominiale e di qualsivoglia onere gravante sugli immobili oggetto del procedimento. Ad oggi, non si è ricevuto riscontro in merito a tale richiesta.



7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento trascritto in data 14/04/2025), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (*Allegati 9a, 9b, 9c, 9d*), è emerso che, a carico delle unità immobiliari oggetto del procedimento gravano le seguenti formalità, per le quali dovrà essere disposta la cancellazione:

1. **Iscrizione del 31/08/2017** – Reg. generale n. 36301, Reg. particolare n. 5705 (*Allegato 9e*);
2. **Trascrizione del 14/04/2025** – Reg. generale n. 19074, Reg. particolare n. 14521 (*Allegato 9f*).

Per la cancellazione delle suddette formalità dovranno essere sostenuti i seguenti costi:

- Cancellazione dell'iscrizione di cui al punto 1: € 35,00.
- Cancellazione della trascrizione di cui al punto 2: € 294,00.

8. DIVISIBILITÀ

Le unità immobiliari identificate nei precedenti paragrafi risultano identificabili in un unico lotto, di seguito riportato:

❖ LOTTO 1

- **Immobile adibito ad abitazione civile** sito in Cassano delle Murge (BA), in via Giovanni Bovio n. 1/A, distinto in catasto urbano al **foglio 22, particella 1031, subalterno 7**, piano 2, categoria A/2, rendita catastale € 454,48, con annesso lastrico solare distinto in catasto urbano al **foglio 22, particella 1031, subalterno 9**, piano 3, categoria F/5, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.
- **Immobile adibito a locale autorimessa** sito in Cassano delle Murge (BA), in via Virgilio n. 26, distinto in catasto urbano al **foglio 22, particella 1031, subalterno 13**, piano S1, categoria C/6, rendita catastale € 78,76, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 metri non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

LOTTO 1

Ubicazione	Piano	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Cassano delle Murge (BA), Fg. 22, Part. 1031, Sub. 7-9	2	2,75	Abitazione	108,00	1	108,00
	2	-	Abitazione (balconi)	30,00	*	8,00
	3	-	Lastrico solare	122,00	*	17,20
TOTALE				260,00		133,20
* "Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)						

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 - C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosaiba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu



Ubicazione	Piano	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Cassano delle Murge (BA), Fg. 22, Part. 1031, Sub. 13	S1	2,8	Box auto	70,00	1	70,00
TOTALE				70,00		70,00



10. PERIZIA LOTTO 1

IMMOBILE SITO IN CASSANO DELLE MURGE, IN VIA GIOVANNI BOVIO N.1/A, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 22, PARTICELLA 1031, SUBALTERNI 7-9, E IN VIA VIRGILIO N.26, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 22, PARTICELLA 1031, SUBALTERNO 13

10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (negli **Allegati 10, 11 e 12** sono riportate le planimetrie catastali dell'immobile):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	22	1031	7	A/2	2	2	5,5 vani	116 mq	454,48 €
Fabbricati	22	1031	9	F/5	-	3	122 mq	-	-
Fabbricati	22	1031	13	C/6	2	S1	61 mq	70 mq	78,76 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un'abitazione situata al secondo piano di un edificio condominiale sito nel Comune di Cassano delle Murge, in via Giovanni Bovio n. 1/A, con annesso locale adibito a box auto, situato al piano seminterrato dell'edificio, accessibile da strada privata, prosecuzione di via Virgilio, civico n. 26. L'edificio risulta essere confinante nel complesso con via Giovanni Bovio, con via Antonio Segni, con strada privata condominiale (prosecuzione di via Virgilio) e con l'edificio adiacente, identificato al catasto con foglio 22, particella 1032. L'immobile al secondo piano dello stabile, oggetto della presente perizia, confina precisamente con le suddette vie, con vano scala condominiale e con l'altro immobile situato al secondo piano dell'edificio condominiale, identificato al catasto con foglio 22, particella 1031, subalterno 8, di proprietà del Sig. [REDACTED]

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un'abitazione situata al secondo piano di un edificio condominiale sito in Cassano delle Murge, sviluppato su tre livelli fuori terra e uno interrato e accessibile da via Giovanni Bovio, precisamente dal civico n. 1/A (**foto 1, Allegato 13**). L'abitazione è raggiungibile mediante vano scala condominiale (**foto 2, Allegato 13**). All'interno l'immobile è composto da un ampio soggiorno posto all'ingresso (**foto 3-5, Allegato 13**), dal quale è possibile accedere alla cucina (**foto 6-7, Allegato 13**), dalla quale si ha accesso ad un balcone con affaccio su strada privata (**foto 13, Allegato**

13), a tre camere da letto (**foto 8-10, Allegato 13**), di cui una camera dotata di un piccolo balcone con affaccio su via Antonio Segni (**foto 14, Allegato 13**), e ad un bagno (**foto 11, Allegato 13**). L'abitazione, inoltre, è dotata di un terzo balcone, accessibile dal soggiorno, con affaccio su via Giovanni Bovio (**foto 12, Allegato 13**) e di un ampio terrazzo di pertinenza esclusiva, situato al terzo piano dell'edificio e raggiungibile tramite il vano scala condominiale (**foto 15-20, Allegato 13**). Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, l'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Infine, il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un locale adibito a box auto, situato al piano seminterrato dell'edificio condominiale sito in Cassano delle Murge, accessibile dal civico n. 26 della strada privata, prosecuzione di via Virgilio, attraverso rampa carrabile e internamente tramite vano scala condominiale dello stabile. Il locale è dotato di una serranda metallica ad apertura manuale e, all'interno, risulta essere privo di finiture (**foto 21-28, Allegato 13**).

■ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompagnature in laterizio intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle;
- *Pareti interne*: tramezzature interne in laterizio (abitazione);
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: pavimentazione in piastrelle (abitazione); pareti delle stanze dell'abitazione intonacate e tinteggiate; i bagni e l'angolo cottura della cucina presentano sulle pareti rivestimenti in piastrelle (**foto 6 e 11, Allegato 13**); pavimentazione in mattonelle (locale box auto);
- *Infissi esterni*: porta di accesso dell'abitazione blindata (abitazione); serranda metallica apertura manuale (locale box auto);
- *Infissi interni*: porte in legno;
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-fognante), di impianto di riscaldamento, di impianto di condizionamento dell'aria e di impianto citofonico. Il locale box auto è dotato di impianto elettrico.

10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del criterio estimativo "*Market Approach*", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'immobile si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi delle unità immobiliari;
- Stato di conservazione/manutenzione delle unità immobiliari;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione delle unità immobiliari;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa alle unità immobiliari.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata delle unità immobiliari, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*. La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

ABITAZIONE

➤ Comparativo A1

A Cassano delle Murge, in via Fratelli Esposito, in vendita appartamento al primo piano di uno stabile di residenziale senza ascensore, composto da ingresso-soggiorno, tinello con cucina abitabile, tre camere da letto, bagno e balconi. Superficie commerciale complessiva pari a 120 mq. *Prezzo di vendita: € 148.000,00.*

➤ Comparativo A2

A Cassano delle Murge, in via Capitano Nicola Galietti, in vendita appartamento posto al piano rialzato di edificio condominiale, composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, tinello, cucinino, due camere da letto, bagno e balconi. Superficie commerciale complessiva pari a 110 mq. *Prezzo di vendita: € 72.000,00.*

➤ Comparativo A3

A Cassano delle Murge, in via Capitano Nicola Galietti, in vendita appartamento posto al secondo piano di uno stabile condominiale all'interno di una strada privata, senza ascensore, composto da ingresso disimpegno, cucina abitabile ristrutturata, salone doppio, corridoio con armadio a muro, bagno con doccia ristrutturato, camera da letto matrimoniale con pratica cabina armadio e cameretta. Superficie commerciale complessiva pari a 134 mq. *Prezzo di vendita: € 115.000,00.*

BOX AUTO

➤ Comparativo B1

A Cassano delle Murge, in viale della Resistenza, in vendita locale per rimessa auto e deposito, avente superficie commerciale pari a 16 mq. *Prezzo di Vendita: € 11.000,00.*

➤ Comparativo B2

A Cassano delle Murge, in vico Pietro Giannone, in vendita box singolo in cortile condominiale con saracinesca elettrica. Superficie commerciale pari a 14 mq. *Prezzo di Vendita: € 10.000,00.*

➤ Comparativo B3

A Cassano delle Murge, in via Giuseppe Di Vittorio, in vendita locale garage con due serrande. Superficie commerciale pari a 30 mq. *Prezzo di Vendita: € 11.000,00.*

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nelle tabelle seguenti:

ABITAZIONE

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Cassano delle Murge	Cassano delle Murge	Cassano delle Murge	Cassano delle Murge
Valore Mercato (€)	-	148.000,00	72.000,00	115.000,00
Superficie Commerciale (mq)	133,20	120,00	110,00	134,00
Valore Mercato (€/mq)	-	1.233,33	654,55	858,21

BOX AUTO

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo B1	Comparativo B2	Comparativo B3
Ubicazione	Cassano delle Murge	Cassano delle Murge	Cassano delle Murge	Cassano delle Murge
Valore Mercato (€)	-	11.000,00	10.000,00	11.000,00
Superficie Commerciale (mq)	70,00	16,00	14,00	30,00
Valore Mercato (€/mq)	-	687,50	714,29	366,67



Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Cassano delle Murge - Fascia/Zona: Centrale Codice di zona: B2 Microzona catastale n: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili	
Min	Max
600,00	900,00
Valore Medio	750,00

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Cassano delle Murge - Fascia/Zona: Centrale Codice di zona: B2 Microzona catastale n: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale Tipologia: Box	
Min	Max
350,00	500,00
Valore Medio	425,00



Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato, per quanto riguarda le abitazioni civili, è compreso tra €/mq 600,00 ed €/mq 900,00, e per quanto riguarda i box, è compreso tra €/mq 350,00 ed €/mq 500,00.

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

ABITAZIONE

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
0,95	0,95	0,95	0,95

Caratteristiche Intrinseche:

Stato conservativo e di manutenzione	Conformità edilizia	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
0,90	0,90	0,90	0,90	0,90

BOX AUTO

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
0,95	0,95	0,95	0,95

Caratteristiche Intrinseche:

Stato conservativo e di manutenzione	Conformità edilizia	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
0,80	0,80	0,90	0,70	0,800

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'abitazione oggetto di questa perizia sia **0,855** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **900,00 €/mq.**

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
133,20	900,00	0,855	102.497,40

Per quanto riguarda invece il locale box auto, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia **0,76** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **400,00 €/mq.**

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
70,00	400,00	0,76	21.280,00

Pertanto, il valore complessivo del lotto oggetto della presente perizia è stimato in **€ 123.777,40.**

10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

A - Valore di Mercato del Lotto 1	€	123.777,40
B - Abbattimento Forfettario 15%	€	18.566,61
C - PREZZO DI VENDITA [A - B]	€	105.210,79
Che si arrotonda a		€ 106.000,00

Bitonto, 24/11/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola Acquafredda

11. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. N. 126/2025
- b) **Proprietà:** Sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietario in misura di 1/1
- c) **Ubicazione:** Comune di Cassano delle Murge (BA), via Giovanni Bovio n.1/A.
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un'abitazione situata al secondo piano di uno stabile condominiale sito nel Comune di Cassano delle Murge, in via Giovanni Bovio, con accesso dal civico n. 1/A, dotata di terrazzo di pertinenza esclusiva situato al terzo piano dello stabile, e in un locale adibito a box auto ubicato al piano seminterrato dello stesso stabile, con accesso da strada privata prosecuzione di via Virgilio, dal civico n. 26, tramite rampa carrabile, o internamente tramite vano scala condominiale dello stabile; la superficie commerciale complessiva del lotto è pari a 203,20 mq.
- e) **Identificazione catastale:**
- Immobile sito nel Comune di Cassano delle Murge (BA), via Giovanni Bovio n. 1/A, piano 2, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 22, particella 1031, subalterno 7, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 116 mq, rendita € 454,48;
 - Immobile sito nel Comune di Cassano delle Murge (BA), via Giovanni Bovio n. 1/A, piano 3, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 22, particella 1031, subalterno 9, categoria F/5, consistenza 122 mq;
 - Immobile sito nel Comune di Cassano delle Murge (BA), via Virgilio n. 26, piano S1, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 22, particella 1031, subalterno 13, categoria C/6, classe 2, consistenza 61 mq, superficie catastale totale 70 mq, rendita € 78,76.
- f) **Conformità edilizia:** gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al rilascio, da parte del Comune di Cassano delle Murge, della Concessione Edilizia prot. n. 6651 (pratica n.67/88) del 10/05/1991, della Concessione Edilizia in variante prot. n. 11871 del 27/01/1992, della dichiarazione di abitabilità prot. n. 6788 del 13/11/1992, della Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 4162/95 del 06/05/1997, per cambio di destinazione d'uso da lavatoio-stenditoio ad abitazione.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 106.000,00 (Centoseimila/00)

ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura storica dell'immobile Fg. 22, Part. 1031, Sub. 7;
- 2) Visura storica dell'immobile Fg. 22, Part. 1031, Sub. 9;
- 3) Visura storica dell'immobile Fg. 22, Part. 1031, Sub. 13;
- 4) Atto Rep. 11650 del 05.04.2017 del Notaio Lorenza Triola;
- 5) Richiesta presso l'Ufficio Anagrafe di Cassano delle Murge;
- 6a) Verifica sussistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate di Bari;
- 6b) Contratto di locazione del 14.10.2017;
- 7) Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cassano delle Murge;
- 8) Verifica sussistenza spese insolite condominiali e altri oneri;
- 9a) Ispezione ipotecaria su Sig.ra [REDACTED];
- 9b) Ispezione ipotecaria su immobile Fg. 22, Part. 1031, Sub. 7;
- 9c) Ispezione ipotecaria su immobile Fg. 22, Part. 1031, Sub. 9;
- 9d) Ispezione ipotecaria su immobile Fg. 22, Part. 1031, Sub. 13;
- 9e) Iscrizione del 31.08.2017, R.G. 36301, R.P. 5705;
- 9f) Trascrizione del 14.04.2025, R.G. 19074, R.P. 14521;
- 10) Planimetria castale dell'immobile Fg. 22, Part. 1031, Sub. 7;
- 11) Planimetria castale dell'immobile Fg. 22, Part. 1031, Sub. 9;
- 12) Planimetria castale dell'immobile Fg. 22, Part. 1031, Sub. 13;
- 13) Documentazione fotografica Lotto 1.