



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

ASIZACIE®
Ufficio Esecuzione Immobiliare



ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n°275/2024R.G.Esec.

ASTE promossa da



BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

codice fiscale 09339391006

contro



.



ASTE

G.E. dr.ssa Marina CAVALLO







STUDIO TECNICO

di Consulenza e Progettazione Civile Ambientale – Industriale e dell'Informazione via E. De Nicola n°84 – 70042 – Mola di Bari (BA) - P. I.V.A. 03495080727 – cod. fis. PGN VTI 56C27 F280E tel. 080/473.38.48 – cell. 340.3000.417 - e-mail: studiopignatarovp@libero.it - pec: vito. pignataro3619@pec.ordingbari.it





TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI Ufficio Esecuzione Immobiliare Procedimento di esecuzione immobiliare n°275/2024R.G.Esec. promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A contro (cod. fiscale a (cod. fiscale ( G.E. dr.ssa Marina CAVALLO Firmato Da: VITO PIGNĂTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CEŘTIFICATES CÁ G1 Seijal#: 71673465d4621c5a20c188cc3b10fe Premesso: Che il sig. Giudice dr.ssa Marina CAVALLO con provvedimento del 25 novembre 2024 nominava il sottoscritto ing. Vito PIGNATARO Esperto Stimatore e l'Avv. D'Armento Maria CONSUELO Custode Giudiziario del compendio pignorato ricadente nell'attivo della procedura in epigrafe (allegato "A"); - Che il compendio immobiliare colpito dal verbale di pignoramento trascritto l'11/07/2024 al n°34736 del Reg. Generale ed al n°26716 del Reg Particolare, Corte di Appello di Bari-UNEP di Bari del 28-06-2024 rep.6663, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA sede Roma cf. 09339391006, a carico di itolare della quota di ½ della piena proprietà, titolare della quota di ½ della piena proprietà, è costituito da "Unità immobiliare sita nel Comune di Mola di Bari alla Via Giovanni XXIII n.81, dati catastali NCEU del comune di Mola





· a · .	The state of the s	•
······································	di Bari - Foglio 17, particella 294 – sub11 (graffata) con la particella	
	294 sub 8 - p. T-S1, categoria A/3, Cl. 4, vani 5, con ogni accessione, di-	ASTE
	pendenza e perfinenza"	GIUDIZIARIE®
	- Che in data 2 dicembre 2024, il nominato Custode Giudiziario Avv.	
, ,	D'Armento Maria CONSUELO, con Raccomandata A/R comunicava	annananananananananananananananananana
	agli esecutati l'inizio delle operazioni peritali che venivano fissate per le	
GUDIZIAI	Fore 10:30 del 12 dicembre 2024 (allegato "B");   DIZIARIE"	nde hale station are seen as a
3	- Che il 12 dicembre 2024 gli ausiliari del Giudice, recatisi presso il com-	
	pendio immobiliare pignorato ed avuta la presenza della Signora	
The section of the se	, a seguito di richiesta di rinvio della signora	enter autraste entre Ministra d'au la connais <b>sur la co</b> nnais entre de la connaissa de la constant de la constant
	motivata da ragioni di carattere personali, posticipavano l'inizio	ASIL
e a constant de la co	delle operazioni peritali alle ore 15:30 di giovedì 19 dicembre 2024 (al-	ASTE
	legato "C");	
	- Che il sopralluogo dell'unità immobiliare staggita, sita in MOLA DI	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
ASTE	BARI alla Via Giovanni XXIII n.81, aveva luogo alle ore 15:30 di gio-	
GIUDIZIAI	evedì 19 dicembre 2024 alla presenza della signora	
	(allegati "C");	
	- Che, in ordine agli impianti, nel corso del sopralluogo veniva accertato	
	essere l'immobile sfornito di impianto di riscaldamento, non essere col-	ACTE
20.000	legato alla rete del gas cittadina ed essere l'impianto elettrico dotato di	CHDIZIADIE®
	salvavita (allegati "C" – "D" ed "E");	
	- che, per quanto concerne le finiture, i pavimenti dei vani erano di marmo	200 (2) November 1800 (2) Ann Albert 1800 (2)
NORMAN AND A SALEST OUT COLOR AND COLOR CO	tipo Royal, i pavimenti dei servizi erano in gres, gli infissi di accesso dal-	
ASTE	la strada pubblica erano del tipo in vetrocamera (allegati "C" - "D" ed	
GIUDIZIAI	IE <sub>"E"</sub> GIUDIZIARIE°	
		ACTE
	ACTE	ACTE
		AOIL







	- che lo scrivente, in quanto non presenti in atti, acquisiva presso l'Agenzia	
	delle Entrate - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Bari l'elenco	ASIE
	degli immobili identificati con il foglio di mappa 17 – particella n°294	GIODIZIANE
wasya wasan wa	del comune di Mola di Bari, l'estratto del foglio di mappa 17, le visure	
	storiche e le planimetrie catastali aggiornate del compendio immobiliare	eren er
ASTE	staggito (allegato "F.1");	
GIUDIZIA	che, in quanto non presenti in atti e necessario a poter verificare la legit-	
	timità urbanistica, inoltrava presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fab-	
2000 - Alle A.	bricati – Ufficio Provinciale di Bari la richiesta di accesso formale ai do-	
North College (St.	cumenti amministrativi tesi ad acquisire tutte le planimetrie catastali pre-	Ofe7f
to a contribution to the contribution of the c	gresse del compendio immobiliare staggito (allegato "F.2");	
THE R. P. LEWIS CO., CO. P. L. SON THE	- che l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di	Serial#: 7f6734e5d4e21c5a20c188cc3b10fe7
to the first control of the control	Bari evadeva la richiesta dello scrivente fornendo la documentazione ri-	
menter Alberton (Mr. Alberton de montre de mon	chiesta ed in particolare le planimetrie catastali pregresse del compendio	f6734e5
ASTE	immobiliare staggito presentate in data 19/12/1942 (allegato "F.3");	erial#: 7
GIUDIZIA	- che, verificata la documentazione in atti e quella acquisita presso	61
	l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Bari,	ATES C
	al fine di accertare la legittimità urbanistica del compendio immobiliare	TIFED CERTIFICATES CA
	de quo, in data 24 marzo 2025 veniva inoltrata al Comune di Mola di Ba-	ACTE P
in managament of the state of t	ri istanza di accesso agli atti per visionare ed acquisire copia del Permes-	
201, AND CONTROL MAN AND CONTROL CONTRO	so di Costruire n.135 dell'11/06/2007 per cambio destinazione d'uso	EC EU I
unti-traditional transfer and tr	da C/3 ad A/3 dell'immobile in Mola di Bari alla via Giovanni XXIII	RUBAP
and the second s	n.81 - piano TS1 (allegato "G.1");	60 Da: A
ASIE	Che, versati i diritti di segreteria, in data 19 maggio 2025 il VI Settore	O Emess
GIUDIZIA	della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Mola di	VATARG
	*	TO PIGNATARO Émesso Da: ARUBAPÉC EU QUA
	•	Da: VI
	ASTE	ASTE
		011151514515









	Bari evadeva la pratica producendo a mezzo e-mail - PEC la documenta-	
and the second s	zione richiesta (allegati "G.2");	ASTE
**************************************	- Che in data 27/11/2024, in quanto non presenti in atti e al fine di reperire	GIUDIZIARIE°
	informazioni circa eventuali licenze edilizie riguardanti i cespiti, veniva	ner anne de la companya de la compa
constitutions and consumers for the consumers constitution of	richiesto ed acquisito, presso l'Archivio Notarile di Bari, copia dell'atto	
ACTE	di Compravendita a firma del notaio CIOFFI GIUSEPPINA del 2 agosto	
GUDIZA	2007 - Rep. n.32651/racc. n.14939, con il quale i coniugi	and the second s
	acquistavano in regime di comu-	oneren en <mark>en en e</mark>
	nione legale dei beni il compendio immobiliare staggito (allegato "H");	
	ciò premesso, esaminata la documentazione agli atti, procede alla stesura dell'elaborato peritale con seguente ordine:	ASTES
errorman i i i i i i i i i i i i i i i i i i i	LOTTO UNICO	
######################################	Identificazione, ubicazione e descrizione del compendio immobiliare	rena di disembanya mana mana mana mana mana mana mana
GUDIZIA	2. Stato di possesso dell'immobile AS LE GIUDIZIARIE°	
***************************************	4. Dati catastali	
	5. Confini	
And the state of t	6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica  7. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto,	ASTE
,	uso o abitazione	·
	8. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che pre-	*
:	cede la trascrizione del pignoramento immobiliare	
ASTE	9. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione	na an a
GUDIZIA	10. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare	

ASTE GIUDIZIARIE





11. Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazio-	ASTL
ne dopo la vendita	
** **	
LOTTO UNICO	ANTIGE - 14-70-1- TOTAL ANTI- THE RESIDENCE AND A SECURITION OF SECURITI
1. Identificazione, ubicazione e descrizione del compendio immobiliare	
A STEL L'Unità immobiliare sita nel Comune di Mola di Bari alla <mark>Vi</mark> a Giovanni	
GUDIZIA XXIII n.81, identificata in catasto fabbricati con il Foglio 17, particella 294	
– sub11 (graffata) con la particella 294 sub 8 - p. T-S è un'abitazione eco-	
nomica di vecchia costruzione, realizzata in data anteriore al 1942, compo-	
sta da piano terra (foto nº1, foto nº2 e dalla foto nº11 alla foto nº19	e7f
ASIE	C3b10f
dell'allegato -E-), piano interrato (dalla foto n°3 alla foto n°10	GIUDIZIARIE #
dell'allegato -E-) e piano ammezzato (dalla foto n°19 alla foto n°22	1c5a2c
dell'allegato -E-).	Serial#: 7f6734e5d4e21c5a20c188cc3b10fe7
Nello specifico dal civico nº81 di via papa Giovanni XXIII (Prospetto	f6734e
ASTE dell'immobile di via Papa Giovanni XXIII n°81 e foto n°1 e n°2	## E
dell'allegato -E-) si accede all'ingresso/soggiorno e da qui, attraverso il di-	CA G1 Se
simpegno/corridoio, al resto dell'abitazione all'uopo composta al piano terra	ÄTES
da un vano intercluso adibito a camera da letto, cucina, disimpegno comuni-	FIED CERTIFICATES CA G1
cante con bagno patronale, una prima scala di accesso al piano seminterrato	A CTT
ed una seconda con scala di accesso al piano ammezzato.	GIUDIZIARE S
Al piano interrato è posizionato un ampio locale adibito a tavernetta ed	o Da: VITO PIGNATARO Emesso Da: ARUBAPEC EU
un piccolo locale adibito a bagno (dalla foto n°3 alla foto n°10	RUBAI
dell'allegato "E").	Da: A
ASTE Al piano ammezzato è ubicato un piccolo vano utilizzato come camera	Emesso
GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE da letto con affaccio all'interno di un piccolo atrio scoperto o pozzo luce il	TARO
	PIGN
	OTIV
	o Da

onale - è vietata ogni





	-	•
	cui accesso avviene dalla predetta scala (dalla foto nº19 alla foto nº22	
# ************************************	dell'allegato -E-).AS	
	L'appartamento presenta un buono grado di finitura e conservazione e,	GIUDIZIARIE®
	per quanto è stato possibile accertare, non necessita di lavori di straordinaria	
***************************************	manutenzione. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi di comuni-	
·\CTI	cazione fra dei locali con l'atrio interno sono in legno e montano vetri sem-	THE THIRD SANGER AND A STATE OF THE PARTY OF
GIDITA	plici con basso spessore. Gli infissi di accesso dalla pubblica via al Sog-	MANUAL CONTRACTOR CONT
***************************************	giorno sono del tipo in vetrocamera	
Note that the second	L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e non è collegato	en briedenskersen en om om en
SERVING SERVIN	alla rete del gas cittadina. L'impianto elettrico è dotato di salvavita.	7e27
Takkasan nangarangan managan kangasan kangasan sangaran	Per quanto concerne le finiture, i pavimenti dei vani sono di marmo tipo	ASIE SENTENCE STANDARD CENTRE CONTROLL S
**************************************	Royal, quelli dei bagno sono in gres. Le pareti ed i soffitti sono intonacati a	200
	civile e tinteggiati con idropittura e/o tempera.	
proposition of the contract of	** **	7
ASTE	2. Stato di possesso dell'immobile ASTE	10.1. Alei
GIŲDIZĪAI	Al momento della ricognizione dei luoghi il compendio immobiliare ri-	9.0
	sultava utilizzato come abitazione dal coniugi	C O
	** **	unanianone de la companya de la comp
	ASIES	ASIL
	3. Superfici e altezze interne	
***************************************	Le superfici lorde dell'abitazione economica sita al civico nº81 di via	
AMPHATAN CONTROL OF THE PROPERTY OF THE PROPER	Papa Giovanni XXIII sono così individuate:	Ya a
August Au	✓ Piano terra	~ 70,00 mg
ASTE	Piano interrato ASTE	~ 35,00 mg
GIUDIZIAI	Piano ammezzato  GIUDIZIARIE®	~ 14,00 mg
***************************************		~ 70,00 mq
		Ş

ASTE GIUDIZIARIE





7

✓ Atrio scoperto o pozzo luce alla quota del piano ammezzato	~ 3,3 mq
Le altezze medie interne dei locali sono le seguenti:	ASIL
- PIANO TERRA	GIUDIZIARIE
✓ Soggiorno	~ 4,10 mt
✓ Camera da letto	~ 4,10 mt
ASTE Cucina ASTE	~ 2,40 mt
GIUDIZIARIE* GIUDIZIARIE*	~ 2,25 mt
✓ Corridoio/disimpegno	~ 4,10 mt
✓ Disimpegno fra cucina, bagno e piano ammezzato	~ 4,10 mt
- PIANO AMMEZZATO	
✓ Piccolo vano utilizzato come camera da letto	~ 1,75 mt
- PIANO INTERRATO	GIODIZIANIL
✓ Deposito adibito a tavernetta	~ 1,75 mt
✓ Piccolo locale con W.C. e lavello	~ 2,70 mt
ASTE ** ** ASTE	The state of the s
GIUDIZIARIE° GIUDIZIARIE°	
Al Catasto Fabbricati il compendio immobiliare è così identificato (al	
legato "F.1"):	
Dati identificativi: Foglio 17. particella 294, sub n°11 (graffata) con la particella 294 sub 8	
Dati classamento: categoria A/3- classe 4 – consistenza 5 vani - superfi	
cie catastale totale 101m² – superficie catastale totale	
escluse aree scoperte $100\text{m}^2$ – rendita euro 374,43	
ASIE Intestazione: 1.	
GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE Di	GIUDIZIARIE
	- Control of the Cont





ritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni Indirizzo: via Papa Giovanni XXIII - n. 81 Piano T-S1 Dall'esame della documentazione lo scrivente rileva N.B che la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di perizia riporta una distribuzione interna diversa da quella reale. Pertanto, dopo che sarà stato evaso l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del DPR n°380/2001 del quale si dirà in seguito, dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari, Territorio Servizi Catastali la planimetria dello stato dei luoghi assentito dall'accertamento di conformità Confini L'abitazione confina con via Papa Giovanni XXIII, e con eredi Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica Il fabbricato alla via Papa Giovanni XXIII nº81, in base a quanto ripor tato nella planimetria catastale pregressa, risulta essere stato edificato in da-

ASTE GIUDIZIARIE

nato Da: VITO PIGNÀTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Seital#: 716734e5d4e21c5a20c188cc3b10fe





ta anteriore il 1942 e denunciato al Catasto Fabbricati come "Bottega padro-	ASTER
nale" con la categoria "C/3" (Allegato - F.3 - planimetrie catastali pre-	GIUDIZIARIE
Successivamente, per quanto accertato presso i pubblici uffici (allega-	
to G.2), in forza del Permesso di Costruire n.135 dell'11-06-2007	ana ang ang ang ang ang ang ang ang ang
GIUDIZIA goria A/3.	
In ordine alla legittimità e conformità urbanistica, da un confronto fra	
quanto assentito dal Permesso di Costruire n.135/2007 (allegato "G.2") e	
quanto rilevato sui luoghi (allegato "D" ed "E"), sono state riscontate le seguenti difformità.	Serial#: 716734e5d4e21c5a20c188cc3b10(e7f
- I varchi delle porte assentiti con il P.d.C. n.135/2007 (planimetrie e fo-	105920c18
to n°2 e n°11 dell'allegato "E"), ovvero quelli di comunicazione fra il soggiorno e la camera da letto e fra la camera da letto ed il corridoio.	3465462
sono stati chiusi con muratura (planimetria e la foto n°3 e n°4	erial#: 7767
GIUDIZIARIE dell'allegato -G.2-)	
Al piano terra la larghezza del varco di comunicazione fra la cucina ed	CATES C.
il disimpegno di accesso alla scala di comunicazione con il piano am-	
mezzato è stata allargata di circa 100cm (confronto fra la planimetria	FIEDO
e le foto n°17 dell'allegato "E" e la planimetrie e la foto n°10	
dell'allegato -G.2-)	EU C EU
- Al piano terra sono presenti due passaggi e/o varchi, non riportati nel	RUBAP
Permesso di Costruire n.135/2007, che pongono in comunicazione ri-	. · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
spettivamente il soggiorno con il corridoio e la cucina con la camera da	TO PIGNATARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61
letto (planimetrie e le foto n°2 e n°14 dell'allegato "E").	N TATA
	57 29





CONTROL THE EXPERIENCE OF THE PROPERTY OF THE	- Al piano interrato parte della cantinola (planimetria piano interrato dell'allegato -G.2-) è stata trasformata in piccolo bagno (planimetria	A CTE S
	dell'allegato "D" ed "E")	GIUDIZIARIE®
	Le difformità di cui innanzi dovranno essere oggetto di accertamento di	
*	conformità (art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Gli oneri tecnici – ammini-	
	strativi per evadere l'accertamento di conformità ammontano ad	€.3.500,00
GUDIZIA	Successivamente, per l'evasione dell'accertamento di conformità, dovrà	
	essere regolarizzata la posizione catastale del compendio immobiliare con la	
	presentazione all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari della plani-	***
NAAAA GOOTTA HIINTI HIITTI KATAA AAAAA AAAAA AAAAA AAAAA AAAAA AAAAA AAAA	metria catastale aggiornata che dovrà riportare l'esatto stato dei luoghi. Gli	10/te7 <i>f</i>
	oneri tecnici-amministrativi per evadere la pratica catastale ammontano ad	€.1.500,00
MARKET STATE OF THE STATE OF TH	In totale gli oneri oblativi e tecnici amministrativi ammontano ad	€.5.000,00
Mario de la salacidada de la calcada de la c	** **	€.1.500,000 €.5.000,000
	7. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrut-	20 P
ASTE	to, uso o abitazione ASTE	ei:a#: 7
GIUDIZIAI	L'immobile al momento del sopralluogo era nella disponibilità della	A 61
	proprietà.	TES C
		RTEG
	8. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che	
	precede la trascrizione del pignoramento immobiliare	
	Il compendio immobiliare è pervenuto ai coniugi	
white the state of	per la quota di ½ di piena proprie-	NUBAP
Westernaus didifferent i sussesses sept op 1 op 10 op	tà in regime di comunione legale.	A: GO
ASTE	per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale,	a: VITO PIGNATARO Emesso Da: ARUBAPEC EU OUA
GIUDIZIAI	da de la constant de la quo-	TARO
		Nod
		as: VITC





ta di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale,	
hata a transitiolare della quota di ½ della piena	ASIL
proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita del no-	GIUDIZIARIE
taio CIOFFI Giuseppina del 02-08-2007, rep. 32651/14939 e trascritto pres-	
so l'Ufficio del Territorio di Bari il 06-08-2007 al n. 45855 del registro ge-	MANAGES, ALCOHOL, AND ALCOHOL, AND AREA TO AN AREA TO A
nerale e al n.29135 del registro particolare (allegato "H").	**************************************
GIUDIZIA RIE Quanto innanzi l'immobile era pervenuto a principalità nato a	
per la piena proprietà in regime di comunione	maken to the control of the control
legale dei beni con la	
nato nato se la color della piena proprie-	0fe7f
tà, per atto di compravendita Notajo PADOLECCHIA Vito del 20-03-1997.	88cc3b1
rep. 143047 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Bari il 27-03-1997	5a20c18
al n. 11028 del registro generale e al n. 8792 del registro particolare.	rid4e21c
** **	
ASTE 9. Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data d	Serial#: 7f6734e5d4e21c5a20c188cc3b10fe7f
GIUDIZIARIE trascrizione del pignoramento immobiliare	A G1 Sc
Dall'esame del certificato sostitutivo in atti risulta che, nel ventennio an-	CERTIFICATES CA G1
teriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare og	FRTIFIC
getto di esecuzione è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizie	
voli: GUDZARE	GIIDIZIARE
- Iscrizione di Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta	ec eu
il 06-08-2007 al n.45856 del registro generale e al n.10556 del registro	NRUBAF.
particolare, di €.220.000,00, Notaio Cioffi Giuseppina del 02-08-2007	so Da: /
rep. 32652/14940, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede	O
Roma cf. 00651990582 a fronte di un capitale di €.110.000,00, durata	MATAR
	Da: VITO PIGNĂTARO Émesso Da: ARUBAPEC EU QUALII
	Da: VI





30 anni, a carico di titolare della quota di 2 di piena proprietà, titolare della quota di ½ di piena proprietà Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 17 particella 283 sub. 1 graffata con la particella 294 sub. 8. Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., elegge domicilio ipotecario in Roma, Via Vittorio Veneto n. 119, Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 11-07-2024 al n. 34736 del registro generale ¢ al n. 26716 del registro particolare, Corte di Appello di Bari di Bari del 28-06-2024, rep. 6663 imato Da: VITO PIGNÀTARO Emessó Da: ARUBAPÉC EU QUALIFIED CERTIFICATES CÁ G1 Selial#: 716734e5d4e21c5a20c188cc3b10te7 a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf. 09339391006, a carico di lare della quota di ½ di piena proprietà, titolare della quota di 2 di piena proprietà. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione. 10. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare La determinazione del valore di stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura in epigrafe è stata eseguita con il metodo comparativo utilizzando i valori O.M.I. del 2° semestre 2024 pubblicati sul sito internet "www.agenziaterritorio.it" (allegato "I"). Attraverso i valori O.M.I. è stato quindi determinato, in conformità all'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°182/2007, il valore normale unitario degli immobili ad uso residenziale di cui all'articolo 1, c.307 della L.n°296/2006. Ne segue che il Valore normale unitario del compendio immobiliare per uso residenziale

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE





	con stato conservativo normale risulta determinato dalla seguente espressione:	ASTE
	GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE
	Yuormale unitario = [Valore om min + (Valore om man, Valore	PCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCC
	coefficiente di adeguamento della categoria se diverso da 1	
	Valore OMI min e Valore OMI max indicano rispettivamente valori minimi e mas-	and the restriction of a contract of the state of the sta
Δ QTE	simi espressi in €/mg rinvenibili nella banca dati	
CILIDIZIA		
OIUDIZI	dell'Osservatorio de) Mercato Immobiliare con ri-	NO SANSONICA COLOMO COL
	ferimento alla provincia, al comune e alla zona	
	omogenez OMI in cui si colloca l'immobile con-	
AAAAAAAA saharbaaahaaaaaaaaabaaaaabaaaaahaaaaa	siderato con riguardo al periodo di riferimento	ASTE S
минаппитантантатурорудапияма ини	$K_1$ (Taglio superficie) find a 45 $m_0$ = 1,0	GIUDIZIARIE®
	oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8	1305
		20
	oltre 70 mc fino a 120 mc = 0,5	
	oltre120mq fino a 150mq = 0,3	
ASIE	oltre 150 mg = 0	±
GIUDIZIA	PIF° CILIDIZIARIF°	0
		A CONTRACTOR OF THE PROPERTY O
e con un contrata de la contrata de	piano terreno = 0,2	U 
	piano primo = 0,4	ASTE SUDIZIARIE
		A OTE
. Massara . L'anni fraite de la comprese del comprese de la comprese de la comprese del comprese de la comprese del la comprese de la comprese del la comprese de la compre	AOIL	ADIL
alvalorani kuli 1900 kwa maka anishi a aasaa ahaa ahiila ka anishi a aabii ku anishi ka anishi ahii ahii ahii	C piano ultimo = 0,8	
185 a 1855 1870 1880 1880 1880 1880 1880 1880 1880	Pertanto, essendo i valori OMI minimi e massimi pubblicati	
	dall'Agenzia del Territorio della provincia di Bari – sezione O.M.I per Abi-	
	tazioni economiche in normale stato conservativo ubicati nella zona in	
ASIL	esame dell'abitato di Mola di Bari 1.150,00 €./mg e 1.400,00€./mq (allega-	Į.
GIUDIZIA	to "I") ne segue che, in conformità all'ailegato al provvedimento del Diret-	() () ()
	7 / No sogge one, in comornina an anegato ai provvedimento dei Diret-	44000000000000000000000000000000000000
		3





	tore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Re-	
**************************************	pubblica Italiana nº182/2007, il Valore normale unitario dell'immobile è	ASTE
	Valore unitario P.Terra= [Valore OML min+(Valore OML maxValore OMI min) X (K1+3 x K2	0/4] GIUDIZIARIE®
	= $[1.150,000\/\text{mq} + (1.400,00 - 1.150,00)\/\text{e/mq} \times (0,5 + 3 \times 0,2)/4] =$	€ 1.218,75/mq
***************************************	Valore unit.p. semint.to = [Valore OMI min+(Valore OMI maxValore OMI min) X (K1+3 x K2	)/4] =
ACTE	= $[1.150,00$ €/mq + $(1.400,00 - 1.150,00)$ €/mq X $(1,0 + 3 \times 0,0)$ /4] =	€ 1.212,50/mq
GIUDIZIAI	Ne segue che il valore del compendio immobiliare oggetto di stima	
***************************************	in forza dei predetti valori resta così definito:	
	(100% Superficie lorda abitazione Piano Terra X Valore unitario ab, Piano Terra) +	
тофпаниял положения п В положения	(100% Superficie lorda ab.ne P. Seminterrato X Valore unitario ab. P. Semin.to) +	75
**************************************	+ ( 30% Superfici terrazzi e balcoul fino a 25mg X Valore unitario abitazione) ±	AS E
Project Present & Construction	+ ( 10% Superfici terrazzi e balconi oltre 25mq X Valore unitario abitazione) +	ASIE GIUDIZIARIE
***************************************	+ ( 25% Superfici pertinenze comunicanti e non X Valore unitario abitazione) +	
	+ (10% Superficie area scoperta fino a 115mg X Valore unitario ab. piano terra) +	77.46.5
ACTE	+ (2% Superficie area scoperta eccedente 115mq X Valore unitario abitazione) =	- H
GIUDIZIAI	Abitazione piano terra (70,0 + 14,0) mq X 1.218,75€/mq =	€. 102.375,00
***************************************	Abitazione piano seminterrato 35,0 mq X 1.212,50 €/mq =	€. 42.437.50
***************************************	Atrio scoperto o pozzo luce (3,30mq X 1.218,75€/mq X 10)/100 =	€. 402,19
	A questo punto, atteso che le somme necessarie alla regolarizzazione	€. 145,214,69
	urbanistica del compendio immobiliare ammontano ad €.3.500,00 e quelle	Ī
	per regolarizzare la posizione catastale ammontano ad € 1.500,00, il valore	d and a second a second and a second and a second and a second and a second a second and a second a second and a second and a second a second a second a second and a second and a second a second a second a second a second and
***************************************	del compendio immobiliare è:	
ASTE	[€ 145.214,69 – (€ 3.500,00 + € 1.500,00)]=	€. 140.214,69
GIUDIZIAI	RIE" GIUDIZIARIE"	€. 140.214,69
		Z

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE





***************************************	Applicato l'abbattimento dei 15% disposio dal G.E. per l'assenza di	
	garanzia di vizi occulti il valore dell'immobile diventa:	ASIL
······································	GUDIZIAK NEI THE PREPARE TO THE TENTON OF THE PROPERTY OF THE	
***************************************	$(6, 140, 214, 69 \times (1 - 0, 15) = (6, 11)$	9.182,48
	1.1 Elenco delle formalità delle guali dovrà essere ordinata la cancel-	
A 0 T F		•
	lazione dopo la vendita	2007-944-1
GIUDIZIA	✓ Iscrizione di Ipoteca vologitaria concessione a garanzia di mutuo	
	iscritta il 06-08-2007 al n.45856 del registro generale e al n.10556	
	del registro particolare, di € 220.000,00	
······································	✓ Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili tra-	A (A)
	scritto il 11-07-2024 al n. 34736 del registro generale al n. 26716 del	
trigit Pit Andrews	registro particolare	· ·
***************************************	MOLA di Bari, li 9 giugno 2025	
	Tigegmere Co.	
ASTE	(IGO MUSPIGNATARO)	
	DIE 8	
**************************************	MAIL  BINDOSTRALE  O GET INFORMAZIONE	
**************************************	INCIA DI	
***************************************		na romania area de la comunicación
·	ASTE 3	
	GIUDIZIARIE®	GIJDIZIARIF
<del></del>		
***************************************		
<u> ASIL</u>	ASIE	
GIUDIZIA	ARIE" GIUDIZIARIE"	
***************************************		
	A CTE 3	∧ CTE ≥
	ADIE	A) I E





waterway and the second	ALLEGATI	
MOTORNOOM ACCIONAMINATORIO TORRODEN TO NEGOTIANO TORRODO TORRODO TORRODO TORRODO TORRODO TORRODO TORRODO TORRO	Allegato -A- Quesiti allegati al decreto di fissazione udienza	ACTE
	Allegato -B- Convocazione delle operazioni peritali	GIUDIZIARIE®
and the state of the	Allegato -C- Verbale delle operazioni peritali	
	Allegato -D- Restituzione grafica del compendio immobiliare	
	Allegato -E- Restituzione fotografica del compendio immobiliare	~
ASIE	Allegato -F.1- Visure e planimetrie catastali aggiornate	oran na marakanan sakakaka san ar kananan an
	Allegato -F.2- Istanza accesso formale planimetrie catastali pregresse	THE FACE OF THE PROPERTY OF TH
	Allegato -F.3- Planimetrie catastali pregresse	
	Allegato -G.1- Istanza accesso agli atti comune di Mola di Bari	New HIPP II THAN A CHAIR AN HAVE SEE SEE SEEN SEEN SEEN SEEN SEEN SEEN
	Allegato -G.2- Permesso Di Costruire n.135 dell'11-06-2007	ASTE
en de la proposición de la companion de la com	Allegato -H- Atto Cioffi Giuseppina - rep.32651	GIUDIZIARIE°
	Allegato -I- Valori O.M.I. GEOPOI via Papa Giovanni XXIII - Mola di Bari	
A CTE'S	ASTE	
GUDIZIAR	E° GIUDIZIARIE°	Annual management of the second of the secon
=		
	ASIL	ASIL
	GIODIZIARIL	GIODIZIARIL
007F6886-0-2-2-3-1		
10000 M		
ASTE	ASTE	
GIUDIZIAR	E° GIUDIZIARIE°	
		ASIE
		ī
	ASTE	ASTE

ASTE GIUDIZIARIE®