



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



TRIBUNALE DI BARI



SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 443/2023 R.G.E.

G.E.: DOTT.SSA MARINA CAVALLO

procedimento promosso da

BCC di Conversano Società Cooperativa

Avv. Ritangela Cacciapaglia

in danno di

xxxxxxxxxxxxxxxx + 1

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO DI VENDITA UNICO

A) SITUAZIONE DI FATTO DELL'IMMOBILE STAGGITO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

- 1) IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA UNICO: pag. 2
- 2) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA: pag. 2
 - 2.1) Descrizione del fabbricato condominiale: **pag. 2**
 - 2.2) Descrizione dell'appartamento per civile abitazione al piano rialzato: **pag. 4**
 - 2.3) Verifica della conformità degli impianti: **pag. 9**
 - 2.4) Superficie lorda dell'unità immobiliare pignorata: **pag. 10**
 - 2.5) Superficie utile netta dell'unità immobiliare pignorata: **pag. 10**
 - 2.6) Superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata: **pag. 11**
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA: pag. 11
 - 3.1) Conformità dei dati catastali: **pag. 12**
- 4) CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA: pag. 15

B) SITUAZIONE DI DIRITTO DELL'IMMOBILE STAGGITO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

- 5) STATO DI POSSESSO DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA: pag. 16
 - 6) VINCOLI E ONERI GRAVANTI SULL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA: pag. 19
 - 6.1) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'unità immobiliare pignorata, che resteranno a carico dell'acquirente: **pag. 19**
 - 6.2) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'unità immobiliare pignorata, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: **pag. 21**
 - 7) ALTRE INFORMAZIONI SULL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA: pag. 23
 - 7.1) Gravami da censo, livello o uso civico: **pag. 23**
 - 7.2) Verifica di procedure espropriative per pubblica utilità in corso: **pag. 23**
 - 7.3) Caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata relativamente all'art. 10, commi 8-bis e 8-ter del DPR n. 633/1972: **pag. 24**
 - 7.4) Verifica di cui all'art. 1, commi 376-377-378 della Legge n. 178/2020: **pag. 24**
 - 7.5) Divisibilità dell'unità immobiliare pignorata: **pag. 24**
 - 7.6) Parti comuni del fabbricato annesse all'unità immobiliare pignorata e vincoli condominiali: **pag. 25**
 - 7.7) Stato di occupazione dell'unità immobiliare pignorata: **pag. 25**
 - 7.8) Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare pignorata: **pag. 27**
 - 8) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA: pag. 27
 - 8.1) Oneri per la sanatoria di opere abusive realizzate: **pag. 28**
 - 9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE STAGGITO (art. 568 c.p.c.)
 - 9) STIMA DEL PREZZO DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA: pag. 29
- ALLEGATI: pag. 33**

Pag. 1 di 38



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



A) - SITUAZIONE DI FATTO DELL'IMMOBILE STAGGITO (art. 173 bis disp. att.

c.p.c.)

1) - IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA UNICO

Come specificato nell'allegata **RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**, la licitazione relativa alla procedura esecutiva sopra specificata verterà su di **un lotto di vendita unico**.

Pertanto, di seguito si esplicitano dettagliatamente le risultanze della "due diligence" svolta in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché del "più probabile valore di mercato" determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. relativamente al presente:

LOTTO DI VENDITA UNICO: Appartamento per civile abitazione al piano rialzato, con ingresso dalla seconda porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, del fabbricato sito in Valenzano (BA) alla Via Samuele Ardillo n. 18, scala C4, interno 2, composto di due vani e accessori, in particolare ingresso, corridoio, soggiorno-pranzo, camera da letto, cucina, bagno, balcone-veranda e balcone. Dichiarato in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 53, subalterno 19. Ha la superficie totale pari a mq. 66.

Pag. 2 di 38

2) - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

2.1) Descrizione del fabbricato condominiale

Caratteristiche posizionali. Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è sito in Valenzano (BA) alla Via Samuele Ardillo n. 18, arteria cittadina che costeggia il Palazzetto delle Sport ed il Parco Carducci, a circa m. 600 dalla sede del Municipio ed a m. 1.200 dalla stazione delle Ferrovie del Sud Est.





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



La zona è ubicata a nord-est dell'abitato, a ridosso del centro cittadino, in prossimità della SP 208, circonvallazione nord-est del paese che collega Valenzano con Bari, Capurso e Casamassima, sufficientemente servita da servizi commerciali essenziali (Supermercato, Commercio al dettaglio di beni di prima necessità, Farmacia, Banca, Ufficio Postale), nonché Chiesa, Scuole di ogni grado.



Via Samuele Ardillo risulta poco rumorosa per il limitato traffico veicolare in quanto è una strada della lunghezza di soli m. 250, interclusa tra Via Giorgio Almirante e via Enrico de Nicola. Inoltre, anche se è una strada larga m. 20,00 con marciapiede spartitraffico centrale, vi è difficoltà di parcheggio essendo una zona ad alta densità abitativa.



Caratteristiche intrinseche del fabbricato. Il fabbricato è inserito in un corpo edilizio costituito da tre edifici in linea prospiciente Via Samuele Ardillo che fa parte di un complesso di cinque fabbricati separati tra loro da un'area interna carrabile a verde condominiale.

Pag. 3 di 38



L'edificio è composto da un piano seminterrato destinato ad autorimesse e cantinole, nonché da un piano rialzato più tre piani superiori, tutti destinati ad appartamenti per civile abitazione.



È realizzato con una struttura costituita da pilastri e travi, con solai piani latero-cementizi, la copertura è a terrazza praticabile.

L'edificio ha due prospetti, quello anteriore ad est che affaccia sull'ampia Via Samuele Ardillo, dotato di buona luminosità ed esposizione (cfr. all. foto 1), mentre quello posteriore ad ovest affaccia sull'area interna carrabile a verde condominiale comune al complesso edilizio costituito da cinque fabbricati, dotato di sufficiente luminosità ed esposizione (cfr.





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



all. foto 2-3). Tutti i prospetti sono rivestiti con intonaco plastico con finitura liscia, inoltre, sia il prospetto anteriore che quello posteriore sono dotati di balconi con balaustra in vetro trasparente.



La tipologia dell'edificio è in linea con due unità immobiliari per piano servite da una scala centrale con ascensore.



L'androne d'ingresso al fabbricato ha il portone con una struttura in ferro verniciato con specchiatura in doghe di legno e vetri; le pareti sono rivestite con intonaco plastico al quarzo, sul soffitto è applicata pittura traspirante; il pavimento è in lastre di marmo serpeggiante con battiscopa in listelli di pari materiale (cfr. all. foto 4).



Le rampe ed i pianerottoli della scala sono rivestite con lastre di marmo serpeggiante e sono dotate di balaustra in tubi di ferro verniciato.

Pag. 4 di 38



Stato di conservazione e manutenzione. Esternamente i prospetti del fabbricato, sia quello su Via Samuele Ardillo, che quello che affaccia sull'area a verde interna carrabile condominiale comune al complesso edilizio costituito da cinque fabbricati, sono dotati di rifiniture di qualità commerciale media e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.



Internamente, l'androne d'ingresso al fabbricato, il corpo scala e l'ascensore sono dotati anche questi di rifiniture di qualità commerciale media e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.



2.2) Descrizione dell'appartamento per civile abitazione al piano rialzato

L'appartamento oggetto di stima, come si evince dalla pianta di rilievo denominata Tavola 1 (cfr. all. 19), è composto da due vani ed accessori, in particolare vano ingresso,

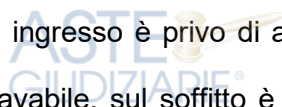




corridoio, soggiorno-pranzo, camera da letto, cucina, bagno, balcone-veranda e balcone. Ha il soffitto ad altezza di m. 3,00 dal pavimento ed ha un unico affaccio sull'area interna carrabile a verde condominiale comune ai cinque fabbricati el complesso edilizio ed è dotato delle seguenti rifiniture:



a) **Vano ingresso:** la porta d'ingresso all'appartamento, ad un battente con specchiatura cieca, non del tipo blindato, è rivestita in legno mogano con maniglia in ottone. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in lastre di marmo serpeggiante con battiscopa in listelli di pari materiale. L'impianto di riscaldamento è presente con un radiatore a colonne in ghisa. Il vano non ha affaccio esterno. La superficie utile è pari a mq. 4,26 (cfr. all. foto 6-7).



b) **Corridoio:** il vano porta di accesso dal vano ingresso è privo di anta battente. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana media con battiscopa in listelli di marmo serpeggiante. L'impianto di riscaldamento non è presente. Il vano non ha affaccio esterno. La superficie utile è pari a mq. 5,91 (cfr. all. foto 7).



c) **Soggiorno-pranzo:** il vano porta di accesso dal vano ingresso è privo di anta battente. L'infisso esterno di accesso al balcone, del tipo porta-finestra, con due ante apribili a battente è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in metallo rivestita in materiale plastico, con persiana avvolgibile in materiale plastico, esternamente è presente altresì una porta a grata in ferro verniciato a due ante



STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it



apribili; mentre, il vano porta di accesso al balcone-veranda è privo di infisso, bensì è dotato esclusivamente di un cancelletto metallico estensibile in alluminio anodizzato.

Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in lastre di marmo serpeggiante con battiscopa in listelli di pari materiale. L'impianto di riscaldamento è presente con un radiatore a colonne in ghisa. Ha affaccio ad ovest sull'area interna a verde carrabile condominiale del complesso edilizio. La superficie utile è pari a mq. 14,67 (cfr. all. foto 8-9).

- d) **Camera da letto:** la porta di accesso dal corridoio è a battente ad un'anta, con specchiatura cieca, in legno rovere, con maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo porta-finestra, con due ante apribili a battente, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in metallo rivestita in materiale plastico, con persiana avvolgibile in materiale plastico; esternamente è presente altresì una porta a grata in ferro verniciato a due ante apribili. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana media con battiscopa in listelli di marmo serpeggiante. L'impianto di riscaldamento è presente con un radiatore a colonne in ghisa. Ha affaccio ad ovest sull'area interna a verde carrabile condominiale del complesso edilizio. La superficie utile è pari a mq. 19,95 (cfr. all. foto 10-11).

- e) **Cucina:** la porta di accesso dal corridoio è a battente ad un'anta, con specchiatura cieca, in legno rovere, con maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo porta-finestra, con due ante apribili a battente, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in metallo rivestita in materiale plastico, con persiana avvolgibile in materiale



STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it

plastico; esternamente è presente altresì un cancelletto metallico estensibile in alluminio anodizzato. Le pareti sono rivestite sino ad altezza m. 2,70 con piastrelle di gres porcellanato, superiormente sono intonacate con applicata pittura traspirante, come sul soffitto. Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato. Sono presenti gli attacchi di adduzione e di scarico dell'acqua per il lavello e per la lavastoviglie, oltre che per il gas metano per l'alimentazione della cucina. L'impianto di riscaldamento è presente con un radiatore a colonne in ghisa. Ha affaccio ad ovest sul balcone-veranda prospiciente l'area interna a verde carrabile condominiale del complesso edilizio. La superficie utile è pari a mq. 8,43 (cfr. all. foto 12-13).

- f) **Bagno:** la porta di accesso dal corridoio è a battente ad un'anta, con specchiatura cieca, in legno rovere, con maniglia in ottone. L'infisso esterno del tipo finestra, con un'anta apribile a battente, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in metallo rivestita in materiale plastico, con persiana avvolgibile in materiale plastico; esternamente è presente altresì una porta a grata in ferro verniciato ad un'anta apribile. Le pareti sono rivestite sino ad altezza m. 2,70 con piastrelle di gres ceramico, superiormente sono intonacate con applicata pittura traspirante, come sul soffitto. Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato. È completo dei seguenti apparecchi igienico-sanitari in ceramica: lavabo ad incasso, bidet e vaso igienico a pavimento con cassetta di scarico incassata, inoltre la vasca da bagno è rivestita anch'essa con piastrelle. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria monocomando in ottone cromato. L'impianto di riscaldamento è presente con un scaldasalviette in alluminio elettrocolorato. Ha affaccio ad ovest sul balcone-veranda prospiciente l'area

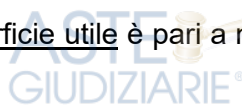


interna a verde carrabile condominiale del complesso edilizio. La superficie utile è pari a mq. 4,57 (cfr. all. foto 14).

- g) **Balcone-veranda:** si accede dal vano cucina. La struttura portante della veranda di chiusura del balcone è costituita da profilati di alluminio elettrocolorato, con pannello cieco alla base, dotata di infissi con ante scorrevoli con vetri satinati. Le pareti sono rivestite sino ad altezza m. 2,70 con piastrelle di gres porcellanato, superiormente sono intonacate con applicata pittura traspirante, come sul soffitto. Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato. Sono presenti gli attacchi di adduzione e di scarico dell'acqua per il lavello e per la lavatrice, oltre che per il gas metano per l'alimentazione della cucina. L'impianto di riscaldamento non è presente. Sul soffitto sono presenti macchie di condensa. Ha affaccio ad ovest sull'area interna a verde carrabile condominiale del complesso edilizio. La superficie utile è pari a mq. 9,83 (cfr. all. foto 15-16-17).

Pag. 8 di 38

- h) **Balcone:** si accede dal vano soggiorno-pranzo. La parete di prospetto del balcone interno è rivestita con intonaco plastico, sul sottocielo è applicata pittura traspirante. Il pavimento in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine. La balaustra di protezione in profilati di ferro verniciato e vetri. È presente un ripostiglio realizzato con profilati di alluminio e vetri, con all'interno alloggiata la caldaia murale a gas dell'impianto di riscaldamento. Ha affaccio ad ovest sull'area interna a verde carrabile condominiale del complesso edilizio. La superficie utile è pari a mq. 3,68 (cfr. all. foto 18).





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



Stato di conservazione e manutenzione: l'appartamento è dotato di rifiniture di qualità commerciale media e si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Sul soffitto del balcone-veranda sono presenti macchie di condensa.

L'unità immobiliare non ha affaccio su Via Samuele Ardillo bensì solo sull'area interna a verde carrabile condominiale del complesso edilizio.

2.3) Verifica della conformità degli impianti

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori e prese dotate di placche in materiale plastico di design, nonché interruttore differenziale elettrico, comunemente definito salva vita;
- impianto televisivo con antenna centralizzata sulla terrazza di copertura;
- impianto citofonico con apertura elettrica del portone d'ingresso all'androne del fabbricato condominiale;
- impianto idrico-fognante sottotraccia;
- impianto autoclave per l'accumulo dell'acqua centralizzato;
- impianto di riscaldamento autonomo costituito da un sistema di circolazione dell'acqua calda bitubo sottotraccia nella muratura e da una caldaia murale a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria Immergas Super Nike 24 kw dotata di libretto d'impianto (cfr. all. 36).

Pag. 9 di 38

Stato di conservazione e manutenzione: La debitrice xxxxxx xxxxxx nel verbale di sopralluogo del giorno 16/10/2024 ha dichiarato "... consegna copia del libretto d'impianto della caldaia con le relative ricevute delle verifiche annuali. Dichiara altresì di



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



non essere in possesso di APE, nonché dell'Attestato di regolare esecuzione degli impianti" (cfr. all. 11 alla **RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**). Quindi non è stata fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), nonché la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto della normativa vigente, nonché la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati prevista dall'art. 7 del D.M. n. 37/2008. Da un esame a vista, gli impianti appaiono in sufficienti condizioni di manutenzione, comunque necessitano di essere collaudati per accertare la corretta installazione e funzionalità degli elementi che li compongono. Mentre, è stato consegnato al sottoscritto il libretto d'impianto della caldaia murale a gas dal quale si evince che è stata installata nell'anno 1997 e che sono stati eseguiti interventi di controllo dell'efficienza energetica negli anni 2017 – 20219 – 2021 – 2023.

Pag. 10 di 38

2.4) Superficie lorda dell'unità immobiliare pignorata

Rappresenta la superficie lorda dell'appartamento per civile abitazione misurata compreso i muri perimetrali verticali ed il 50% delle murature confinanti, escluso i balconi:

a) Appartamento =mq. 65,84

In uno =mq. 66,00

2.5) Superficie utile netta dell'unità immobiliare pignorata

Trattasi della superficie dell'appartamento misurata applicando i criteri dettati dall'art. 2 del D.M LL.PP. n. 801 del 10/05/1977 dove si legge "Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi", per cui seguendo lo stesso ordine riportato nel precedente capoverso 2.2), si determina:

STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni Immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it

a) Vano ingresso	=mq.	4,26
b) Corridoio	=mq.	5,91
c) Soggiorno-pranzo	=mq.	14,67
d) Camera da letto	=mq.	19,95
e) Cucina	=mq.	8,43
f) Bagno	=mq.	4,57

Superficie utile netta dell'appartamento =mq. 57,79

In uno =mq. 58,00

2.6) Superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata

Trattasi della superficie convenzionale e fittizia dell'appartamento misurata secondo i criteri delle Norme UNI 10750:2005 e del DPR 138/98 allegato C, nonché dell'Allegato 5 del Manuale della Banca dati Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, per cui deve considerarsi la somma del 100% delle superfici calpestabili, comprensive delle superfici delle pareti interne; più il 50% delle superfici delle pareti perimetrali, più il 30% dei balconi e del terrazzo laterale sino mq. 25, per la quota eccedente il 10%.

La superficie della veranda realizzata sul balcone ad ovest prospiciente il cortile interno carrabile comune a più fabbricati, viene valutata nella misura del 50% in considerazione del suo "valore di uso", in quanto è suscettibile di demolizione essendo abusiva.

Per cui la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare, seguendo gli anzidetti criteri, è la seguente:

a) Appartamento	=mq.	65,84
b) Balcone-veranda: mq. 9,83 x 0,50	=mq.	4,91



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



c) Balcone: mq. 3,68 x 0,30 =mq. 1,10

Superficie commerciale dell'unità immobiliare =mq. 71,85

In uno =mq. 72,00



3) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA



Dalla visura storica dei dati catastali, estratta dal sottoscritto presso il Catasto

Fabbricati, l'appartamento risulta censito nel Comune di Valenzano al Foglio 8, Particella

53, Subalterno 19, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale

Totale: 73 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 69 mq., Rendita Euro

280,18, Lire 542.500; Via Samuele Ardillo n. 18, scala C4, interno 2, piano: T; intestato

a xxxxxx xxxxxxxxxx nato a

xxxxxx nata a

, con diritto di proprietà per

½ ciascuno pro indiviso (cfr. all. 20-21).

Pag. 12 di 38



3.1) Conformità dei dati catastali

Dalla stessa visura storica si rileva che dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 ad

oggi l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ha subito le seguenti variazioni:

Relativamente ai dati di classamento

- Dall'impianto del 30/06/1987 al 01/01/1992 i dati di classamento dell'unità immobiliare

sono i seguenti: Comune di VALENZANO (L571) (BA)

Foglio 8 Particella 53 Subalterno 19

Rendita: Lire 476

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani

Partita: 2872





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



- Dal 01/01/1992 ad oggi i dati di classamento dell'unità immobiliare sono i seguenti:

Comune di VALENZANO (L571) (BA)

Foglio 8 Particella 53 Subalterno 19



Rendita: Euro 280,18



Rendita: Lire 542.500

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani

Partita: 2872

Pertanto, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi, la variazione dei dati di classamento è avvenuta solo relativamente alla rendita catastale dell'immobile che da Lire 476 è aumentata a Lire 542.500, in più è stato inserito il valore di Euro 280,18.

Relativamente alla storia degli intestati dell'immobile

Pag. 13 di 38



- Dall'impianto del 30/06/1987 al 11/09/1990



1.

- Dall'11/09/1990 al 12/07/1993 Atto xxxxxxxx xxxxxxxx dell'11/09/1990 rep. n. 14660

1. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a

proprietà per ½;

2. xxxxxx xxxxx nato a

½;

- Dal 12/07/1993 al 13/11/1997 Scrittura privata xxxxxx xxxxxx del 12/07/1993 rep. n.

133267

1. xxxxxxxx xxxxx xxxxxx nata a

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per ½;



STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it

2. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nato a

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), usufrutto per $\frac{1}{2}$;

3. xxxxxxxx xxxx nato a

proprietà per $\frac{1}{2}$;

4. xxxx xxxxx nata a

usufrutto per $\frac{1}{2}$;

• Dal 13/11/1997 al 19/02/2003 Ricongiungimento di usufrutto del 13/11/1997

1. xxxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxxxxxxx nata a

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nuda proprietà per $\frac{1}{2}$;

2. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nato a

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), usufrutto per $\frac{1}{1}$;

3. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nato a

nuda proprietà per $\frac{1}{2}$;

• Dal 19/02/2003 al 28/03/2006 Denuncia nei passaggi per causa di morte del

19/02/2003 - Consolidamento di usufrutto

1. xxxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxxxxxxx nata a

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per $\frac{1}{2}$;

2. xxxxxxxxxxxx xxxxx nato a

proprietà per $\frac{1}{2}$;

• Dal 28/03/2006 ad oggi Atto xxxxxxxx xxxxxx del 28/03/2006 rep. n. 3538

1. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a

per $\frac{1}{2}$;



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni Immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



2. xxxxxx xxxxxx nata a _____, proprietà per
 $\frac{1}{2}$;



Come si evince da quanto sopra elencato, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi, l'immobile ha subito più passaggi di proprietà con una serie continua di atti di trasferimento. Prima dell'impianto del 30/06/1987 vi è stato un trasferimento a rogito del Notaio xxxxxxxxx xxxxxx in data 20/10/1977 repertorio n. 94941, come riportato di seguito al capoverso 5) - **STATO DI POSSESSO DELL'UNITA' IMMOBILIARE**.

Inoltre, dal confronto della pianta di rilievo dello stato attuale dell'unità immobiliare, denominata Tavola 1 (cfr. all. 19) con la planimetria presente nell'archivio telematico del Catasto Fabbricati (cfr. all. 22), il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità tra loro. Infatti, sia sul balcone-veranda con accesso dalla cucina che sul balcone con accesso dal vano soggiorno-pranzo, prospicienti l'area interna carrabile a verde condominiale comune al complesso edilizio, è stata realizzata una veranda in metallo e vetri priva di titolo abilitativo e condono edilizio, che non risultano indicate sulla planimetria catastale. Inoltre, non risulta indicata sulla stessa planimetria catastale il vano porta di collegamento esistente tra il vano soggiorno-pranzo ed il balcone-veranda con accesso dalla cucina.

Infine, si fa rilevare che i dati identificativi dell'atto di vendita a rogito del Notaio xxxxxx del 11/09/1990 repertorio n. 14660, registrato a Bari il 21/09/1990 al n. 11502/V, indicati nell'allegata visura storica catastale (cfr. all. 21) sono errati relativamente all'anno, infatti è riportato l'anno 1920, invece che anno 1990.

Pag. 15 di 38





STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni Immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it



Oneri per la regolarizzazione catastale: Non è possibile alcuna variazione della planimetria catastale in quanto sia la veranda realizzata sul balcone con accesso dalla cucina che quella sul balcone con accesso dal vano soggiorno-pranzo, in quanto determinano volume per cui non sono sanabili, quindi non possono essere accatastate. Così come il vano porta esistente tra il vano soggiorno-pranzo ed il balcone con ingresso dalla cucina, in quanto essendo un'opera abusiva non è sanabile.

È possibile modificare l'anno 1920 riportato erroneamente nella visura catastale in anno 1990, a mezzo un'istanza da trasmettere all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bari – Territorio, Servizi catastali con allegato l'atto del Notaio xxxxx xxxxxx del 11/09/1990 repertorio n. 14660.

4) - **CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA**

L'appartamento al piano rialzato, del fabbricato in Valenzano (BA) alla Via Samuele Ardillo n. 18, scala C4, interno 2, confina **a nord** con altra proprietà (fg. 8, p.la 53, scala C3); **ad est** con altra proprietà (fg. 8, p.la 53, scala C4); **a sud** con l'androne d'ingresso al fabbricato; **ad ovest** con l'area interna a verde carrabile condominiale del complesso edilizio (fg. 8, p.la 51) (cfr. all. 23).

B) - **SITUAZIONE DI DIRITTO DEL BENE STAGGITO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

5) - **STATO DI POSSESSO DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA**

L'atto di **pignoramento immobiliare,** notificato agli esecutati in data **21/09/2023 e 19/10/2023**, è stato **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 13/11/2023** ai nn. 53367/40626 a favore di BCC Conversano – Credito Cooperativo Italiano con sede a Conversano (BA)



STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it

(c.f. 0334280724) contro xxxxxxxx xxxxxxxx nato a

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxx xxxxxx nata a

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietari per ½ ciascuno pro indiviso.

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento si legge: *"con riferimento all'immobile di cui al quadro 'B' si precisa che il presente*

pignoramento si intende esteso a tutte le sue adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso od eccettuato".

Per cui nel ventennio anteriore al 13/11/2023 (dal 13/11/2003 al 13/11/2023) di trascrizione del pignoramento immobiliare e sino a risalire ad un titolo di provenienza trascritto in data precedente a quest'ultima, dal certificato ex art. 567 comma 2 c.p.c., a

firma del Dott. xxxxx xxxxxxxx, Notaio in Orta di Atella (CE), iscritto nel ruolo del Distretto di Santa Maria Capua Vetere, datato 16/11/2023, depositato dal creditore procedente; nonché dalla visura storica dell'unità immobiliare estratta dal sottoscritto

presso l'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, servizi catastali (cfr. all. 20); nonché dal Mod. 55, Catasto Edilizio Urbano, Foglio Partita 2872 (cfr. all. 21); oltre che dalle ispezioni sui debitori e sui dante causa effettuate dal

sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) (cfr. all. 27-28-29-30-31), si è rilevato che l'appartamento per civile abitazione oggetto di esecuzione è stato oggetto delle seguenti

vicende traslative:

a) é pervenuto a xxxxxxxx xxxxxxxx nato a

STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni Immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della piena proprietà, ed a

xxxxxxxxxx nata a , per la quota

di $\frac{1}{2}$ indiviso della piena proprietà, **per atto di compravendita** dai coniugi in

comunione legale dei beni xxxxxxxxxxxx nato a

(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della piena proprietà e

da xxxxxxxxxxxx nata a

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della piena proprietà, **a rogito**

della Dott.ssa xxxxxx, Notaio in Ceglie del Campo, in data 28/03/2006

repertorio n. 3538, trascritto a Bari il 03/04/2006 ai nn. 17695/11473 (cfr. all. 24).

b) **é pervenuto** ai coniugi in comunione legale dei beni xxxxxxxxxxxx nato a

(c.f. xxxxxxxxxxxx) ed a xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx nata a

nuda proprietà, ed ai coniugi in comunione dei beni xxxxxxxxxxxx nato a

(c.f. xxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx nata a

(c.f. xxxxxxxxxxxx), per l'usufrutto vitalizio con

diritto di accrescimento in capo al superstite di essi, **per scrittura privata da restare**

depositata negli atti del notaio che ne autenticerà l'ultima sottoscrizione dai

coniugi in comunione legale dei beni xxxxxxxxxxxx nato a

xxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx nata a .

xxxxxxxxxxxxxxxxxx), **a rogito del Dott. Ettore Cardinali, Notaio in Bari, in data**

12/07/1993 repertorio n. 133267, registrato a Bari il 22/07/1993 al n. 930, trascritto

a Bari il 20/07/1993 ai nn. 23872/18585 (cfr. all. 25).



STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it



Nella visura storica catastale per immobile risultano i seguenti atti (cfr. all. 20):

- Ricongiungimento di usufrutto del 13/11/1997 - Accrescimento di usufrutto Voltura

n. 10571.1/1998 – Pratica n. 234477 in atti dal 12/05/2003 per decesso di xxxxxx

xxxxxxx.

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 19/02/2003 – Consolidamento di

usufrutto Voltura n. 236350.1/2003 – Pratica n. 282317 in atti dal 10/08/2003 per

decesso di xxxxxxxxxxx xxxxxx.

c) **é pervenuto** ai coniugi in comunione legale dei beni xxxxxxxx xxxxxx nato a

(c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a

(c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) **per atto di vendita** da xxxxxxxxxxx xxxxxx

nata a

(c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), **a rogito del Dott. xxxxxxxxxxx**

xxxxxxx, Notaio in Palo del Colle, in data 11/09/1990 repertorio n. 14660,

registrato a Bari il 21/09/1990 al n. 11502/V, **trascritto a Bari il 19/09/1990 ai n.**

34133/26515.

d) **é pervenuto** a xxxxxxxxxxx xxxxxx nata a

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) **per atto di compravendita** da xxxxxxxxxxx xxxxxx nato a

Bari il 13/02/1923 (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), in qualità di Amministratore Unico

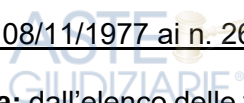
della società xxxxxxx xxxxxx & figli S.r.l., **a rogito del Dott. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx,**

Notaio in Conversano, in data 20/10/1977 repertorio n. 94941, registrato a Bari il

07/11/1977 al n. 19075/231, **trascritto a Bari il 08/11/1977 ai n. 268092.**

Oneri per la regolarizzazione della provenienza: dall'elenco delle trascrizioni degli atti

di trasferimento ora elencati si rileva che, nel ventennio anteriore alla data del



STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni Immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it

13/11/2023 di trascrizione dell'atto di pignoramento (dal 13/11/2003 al 13/11/2023), il primo atto di acquisto corrisponde all'atto di vendita autenticato e conservato dal Dott. xxxxxx xxxxxxxx, Notaio in Bari, del 12/07/1993 repertorio n. 133267, registrato a Bari il 22/07/1993 al n. 930, trascritto a Bari il 20/07/1993 ai nn. 23872/18585, quindi in ottemperanza all'art. 2650 c.c., in questo periodo di tempo risulta registrata una serie continua di trascrizioni di atti di acquisto dell'unità immobiliare staggita.

Inoltre, si è accertato che alla data del 21/09/2023 e 19/10/2023 di notifica dell'atto di pignoramento ai debitori, gli stessi erano intestatari del bene pignorato in forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa xxxxx xxxxx, Notaio in Ceglie del Campo, iscritta nel ruolo del Distretto di Bari, del 28/03/2006 repertorio n. 3538, trascritto a Bari il 03/04/2006 ai nn. 17695/11473, (cfr. all. 24), mentre hanno contratto matrimonio in data 21/07/2006 successivamente alla compravendita, optando per il regime di comunione legale dei beni, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (cfr. all. 6 alla RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE).

Pag. 20 di 38

6) - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SULL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA

6.1) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'unità immobiliare pignorata, che resteranno a carico dell'acquirente (oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione nonché vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico)

Vincoli: non risultano gravare sul bene eseguito domande giudiziali ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici; vincoli al suo carattere storico-artistico;



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso.

Oneri condominiali: in seguito alla richiesta del sottoscritto inviata tramite nota pec del 29/12/2024, lo xxxxx xxxxxx s.n.c. di xxxxxxxx xxxx & C., amministratore del condominio di Via Samuele Ardillo n. 18 a Valenzano (BA), con nota pec del 09/01/2025 (cfr. all. 26), ha comunicato, relativamente all'unità immobiliare oggetto di accertamento, testualmente che:

"Per il condominio Via Ardillo 18 - Valenzano (Ba)

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese ordinarie): € 350,00 circa*
- 2) Importo eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00*
- 3) Importo eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente : € 1.175,63 alla data odierna. Salvo conguaglio per il rendiconto condominiale al 31/12/2024 ancora da chiudere;*
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: nessuno*

Per l'intercondominio Via D'Annunzio al quale il condominio Via Ardillo 18 partecipa per i servizi in comune:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese ordinarie): € 315,00 circa*
- 2) Importo eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00*
- 3) Importo eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente: € 312,00 alla data odierna. Salvo conguaglio per il rendiconto*





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni Immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



condominiale al 31/12/2024 ancora da chiudere;

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: nessuno”

Pertanto, il Condominio di Via Samuele Ardillo n. 18 e l'Intercondominio di Via D'Annunzio a Valenzano (BA) del quale fa parte l'appartamento oggetto di stima, vantano un credito totale nei confronti dei debitori per spese condominiali non pagate pari ad € 1.175,63 + € 312,00 = **€ 1.487,94**.

6.2) Formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sull'unità immobiliare pignorata, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dal certificato ex art. 567 comma 2 c.p.c., a firma del Dott. xxxx xxxxxxxx, Notaio in Orta di Atella (CE), iscritto nel ruolo del Distretto di Santa Maria Capua Vetere, datato 16/11/2023, depositato telematicamente dal creditore procedente; nonché dalle ispezioni sull'immobile estratte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bari - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) (cfr. all. 27-28-29-30-31), nel ventennio anteriore alla data del 13/11/2023 di trascrizione dell'atto di pignoramento (dal 13/11/2003 al 13/11/2023), a carico dei debitori, relativamente all'appartamento per civile abitazione oggetto di esecuzione, **risultano iscritti** i seguenti gravami:

a) **Iscrizione ai nn. 18228/3204 del 05/04/2006 di ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 30 anni da rimborsare in 360 rate mensili, a rogito della Dott.ssa xxxxxx xxxxx, Notaio in Ceglie del Campo, iscritta nel ruolo del Distretto di Bari, del 28/03/2006 repertorio n. 3539/585, **a favore**





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma (RM) (c.f. 00651990582)

contro xxxxx xxxxxxxxx nato a

xxxxxx xxxxx nata a , nonché, in



qualità di debitori non datori di ipoteca, xxxxx xxxxx nato a

xxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxx xxxxxxx nata a

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), con un'ipoteca di € 289.600,00 ed un capitale di € 144.800,00

(cfr. all. 32).

Annotazione n. 18389/2720 del 04/05/2009 in virtù di atto del Dott. xxxxxx xxxxxxxx,

Notaio in Bari, del 21/04/2009 repertorio n. 36307 vi è stata surrogazione ai sensi

dell'art. 8, comma e del D.L. 07/2007 **a favore** della Banca Popolare di Bari – Società

Cooperativa per Azioni con sede in Bari (c.f. 00254030729) con domicilio ipotecario

eletto in Bari – Corso Cavour n. 19 (cfr. all. 33).

Annotazione n. 32596/4130 del 16/07/2019 in virtù di atto del Dott. xxxxxx xxxxxxxx,

Notaio in Castellana Grotte, del 07/09/2018 repertorio n. 58114/16739 vi è stata

surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater del D.Lgs. 385/1993 **a favore** della Banca

di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano

(BA) (c.f. 00334280724) con domicilio ipotecario eletto in Conversano – Via Mazzini

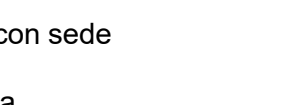
n. 52 (cfr. all. 34).

b) Trascrizione ai nn. 53367/40626 del 13/11/2023 di verbale di pignoramento

immobili **a favore** della BCC di Conversano – Credito Cooperativo Italiano con sede

in Conversano (BA) (c.f. 00334280724) **contro** xxxxxx xxxxxxxx nato a

(c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxx xxxxxx nata a





STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it



(c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno pro indiviso in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte d'Appello di Bari dell'08/11/2023 repertorio n. 8322; sull'unità immobiliare in censito nel Catasto Fabbricati, nel Comune di Valenzano, al Foglio 8, Particella 53, Subalterno 19, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Via Samuele Ardillo n. 18 Piano T (cfr. all. 35).

Si fa rilevare che nel sopra citato Certificato Notarile in atti a firma del Notaio xxxxx xxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'annotazione trascritta ai nn. 18389/2720 del 04/05/2009 (cfr. all. 33), erroneamente è riportata la data del 16/07/2019, inoltre anche nell'annotazione trascritta ai nn. 32596/4130 del 16/07/2019 (cfr. all. 34), erroneamente è riportata la data del 04/05/2009.

7) - ALTRE INFORMAZIONI SULL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

Pag. 24 di 38

7.1) Gravami da censo, livello o uso civico

Trattandosi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale e non di un terreno, non sussistono i gravami sopra specificati.

7.2) Verifica di procedure espropriative per pubblica utilità in corso

Trattandosi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale e non di un terreno, non sussistono procedure espropriative in essere.

7.3) Caratteristiche oggettive dell'unità immobiliare pignorata relativamente all'art.

10, commi 8-bis e 8-ter del DPR n. 633/1972

L'unità immobiliare ha destinazione abitativa ed ai sensi dell'art. 10, comma 8-bis del D.P.R. n. 633/1972, la licitazione non è soggetta ad IVA, in quanto i proprietari non sono soggetti esercenti attività di impresa di costruzioni, né quali esercenti attività di impresa





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



hanno eseguito *“interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento”*.



Inoltre, nell'atto di provenienza a rogito del Notaio Lorenza Triola del 28/03/2006 repertorio n. 3538, non risulta richiesta l'opzione dell'applicabilità dell'IVA (cfr. all. 24).



7.4) Verifica di cui all'art. 1, commi 376-377-378 della Legge n. 178/2020

Relativamente all'applicazione dei provvedimenti di cui all'art. 1 comma 376 - 377 - 378 della Legge n. 178/2020, come si evince dai titoli di provenienza dell'appartamento oggetto di stima (cfr. all. 24-25) prodotti in allegato, il fabbricato ove è ubicato immobile oggetto della presente procedura esecutiva non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziato cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario/debitore.

Pag. 25 di 38

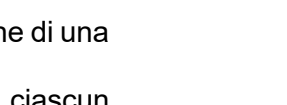


7.5) Divisibilità dell'unità immobiliare pignorata

Come già riferito precedentemente, l'unità immobiliare pignorata è di proprietà per ½ ciascuno pro indiviso in capo agli esecutati xxxxxxxx xxxxxxxx nato a (c.f. xxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per atto di compravendita a rogito della Dott.ssa xxxxxxxx xxxxx, Notaio in Ceglie del Campo, iscritta nel ruolo del Distretto di Bari, del 28/03/2006 repertorio n. 3538, trascritto a Bari il 03/04/2006 ai nn. 17695/11473.



Le condizioni strutturali dell'unità immobiliare non consentono la predisposizione di una bozza di progetto di divisione in natura in quote di valore simile per ciascun





STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it



comproprietario, trattandosi di un appartamento per civile abitazione composto di due vani ed accessori.

7.6) Parti comuni del fabbricato annesse all'unità immobiliare pignorata e vincoli

condominiali

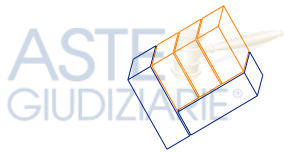
Nell'atto di compravendita a rogito del Dott. xxxxxxxx xxxxxx, Notaio in Conversano, in data 20/10/1977 repertorio n. 94941, è specificato che l'unità immobiliare staggita viene trasferita *"con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritti, ragioni ed oneri e con i diritti condominiali e di proprietà proporzionali alle parti comuni del fabbricato e del complesso, quali previste dall'art. 1117 c.c. e dal presente atto, precisando quanto segue: ... omissis ... l'area scoperta destinata a giardino circoscritta dai fabbricati e le strade interne del complesso sono comuni fra tutti i corpi di fabbrica del complesso stesso, già costruiti ed a costruirsi, specificando però che per i corpi di fabbricati denominati C10, C11 e corpo basso 7 detta proprietà sussisterà solo e se quando saranno realizzati, con obbligo per questi ultimi e per il corpo di fabbrica C1 di partecipare alle spese di manutenzione di tutti gli impianti, attrezzature ed alberature relativi da quando le singole unità immobiliari verranno occupate, ... omissis ..."*.

Pag. 26 di 38

7.7) Stato di occupazione dell'unità immobiliare pignorata

Nel verbale di sopralluogo del giorno 02/08/2024 (cfr. all. 10 della RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE) il signor xxxxx xxxxxxxx, che ha consentito l'accesso nell'unità immobiliare dichiarandosi compagno della debitrice xxxxxxxx xxxxxx, ha formalizzato che: *"l'immobile è occupato dalla debitrice Sig. xxxxxxxx xxxxx, unitamente*





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



alla sua famiglia composta da due minori, xxxxxxxx xxxxx nato il 26/10/2015 e xxxxxxxx
xxxxxxx nata il 23/08/2008”.



Dal certificato di stato di famiglia dei debitori, rilasciato al sottoscritto dall'ufficiale di
anagrafe del Comune di Valenzano, si rileva che la debitrice xxxxxxxx xxxxx nata a
(c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx), nonché i figli xxxxxxxx xxxxx nata
e xxxxxxxx xxxxxx nato a risultano residenti in Via Samuele

Ardillo n. 18 (cfr. all. 1 della **RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**).

Dai certificati di residenza storici estratti dal sottoscritto, si rileva che la debitrice dal
giorno del matrimonio avvenuto in data 21/07/2006 ha avuto propria residenza in Via
Samuele Ardillo n. 18, mentre i due figli hanno avuto la propria residenza sempre in Via
Samuele Ardillo 18 dalla nascita (cfr. all. 3-4-5 della **RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**).

Invece, il debitore xxxxxxxx xxxxxxxx, separato consensualmente dalla debitrice
xxxxxx xxxxa con Provvedimento di omologazione del Tribunale di Bari del 24/02/2021
n. 4335/2021, come risulta dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del
30/12/2024 (cfr. all. 6 della **RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**), attualmente è residente
a Bari, proveniente da Valenzano (BA) in data 12/11/2023, come risulta dall'allegato
certificato di residenza storico (cfr. all. 2 della **RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**).

Inoltre, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Bari, Registrazione contratti
di locazione (ex Ufficio del Registro), il sottoscritto ha accertato che sull'immobile oggetto
di stima, non risulta registrato alcun contratto di locazione ad uso abitazione o diverso
dall'abitazione a favore degli esecutati.

Pag. 27 di 38





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



7.8) Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare pignorata

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per cui il sottoscritto, come disposto dal G.E., in mancanza lo ha redatto e lo allega alla presente relazione (cfr. all. 37).



8) - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

Il fabbricato di Via Samuele Ardillo n. 18, ove è ubicato l'appartamento oggetto di stima, è dotato di Licenza di Costruzione n. 16/75 rilasciata in data 06/06/1975 (cfr. all. 38) con allegato il progetto del quale si allega la Tavola 1: planimetrie (cfr. all. 39) e la Tavola 3: Piante - Prospetti - Sezioni Lotti C3 - C4 - C5 - E (cfr. all. 40).

In più, per i medesimi Lotti, è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 2687/77 del 25/08/1977 (cfr. all. 41).

Pag. 28 di 38

Dal confronto della pianta di rilievo dello stato attuale dell'appartamento per civile abitazione al piano rialzato, denominata Tavola 1 (cfr. all. 19) con la Tavola 3 pianta del piano rialzato del progetto allegata alla Licenza di Costruzione n. n. 16/75 del 06/06/1975 (cfr. all. 40), il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità tra loro.

Infatti, la distribuzione interna dei vani risulta variata rispetto al progetto assentito con l'ampliamento della cucina e del bagno, nonché della camera da letto eliminando il ripostiglio. Inoltre, il balcone con accesso dal vano soggiorno-pranzo risulta realizzato a sud anziché a nord dello stesso vano ed autonomo rispetto al balcone con accesso dalla cucina, con la porta-finestra anch'essa in posizione diversa, oltre che è in parte chiuso con una veranda in alluminio anodizzato e vetri (cfr. all. foto 18). In più il balcone con





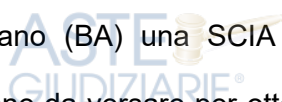
accesso dalla cucina è stato realizzato con una sagoma differente da quello assentito; infatti, era previsto ampliato verso il vano soggiorno pranzo ed inoltre è stato interamente chiuso con una veranda in metallo e vetri priva di titolo abilitativo, in più nel muro di pompagno è stato aperto un vano porta di accesso al vano soggiorno-pranzo (cfr. all. foto 15-16-17).

8.1) Oneri per la sanatoria di opere abusive realizzate

La diversa distribuzione interna dei vani dell'appartamento è sanabile ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 06/06/2001 n. 380, presentando presso il Servizio Urbanistica del Comune di Valenzano (BA) una CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, allegando il versamento di un'oblazione pari ad **€ 1.000,00**.

Mentre la realizzazione del balcone con accesso dal vano soggiorno pranzo in posizione differente, nonché di quello con accesso dalla cucina realizzato con una sagoma differente da quello assentito, che si ritiene per entrambi variazioni senz'altro realizzate dal costruttore dell'immobile all'epoca della edificazione del fabbricato dotato di certificato di agibilità del 25/08/1977, infatti sono presenti anche ai piani superiori dell'immobile (cfr. all. foto 2), oltre che risultano conformi alla planimetria depositata in data 30/12/1976 presso il Catasto Fabbricati (cfr. all. 22).

Per cui, trattandosi di parziali difformità dal titolo abilitativo, sono opere sanabili in base al disposto dell'art. 36-bis, comma 5b) del DPR 06/06/2001 n. 380, presentando presso il Servizio Urbanistica del Comune di Valenzano (BA) una SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria. L'oblazione da versare per ottenere la SCIA in sanatoria per gli abusi eseguiti è in relazione all'aumento di valore dell'immobile che





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni Immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



varia da un minimo di € 516,00 ad un massimo € 5.164,00. In considerazione dell'aumento di valore conseguito dal bene in seguito agli abusi realizzati e della superficie della zona interessata, il sottoscritto stima l'oblazione pari ad 1/4 per cui si ha:
 $(€ 516,00 + € 5.164,00) : 4 = € 1.420,00.$



Mentre, non si ritiene sanabile sia la veranda realizzata sul balcone con accesso dalla cucina, che quella esistente sul balcone con accesso dal vano soggiorno-pranzo, in quanto entrambe hanno determinato un aumento di cubatura del fabbricato, che l'apertura del vano porta tra il vano soggiorno-pranzo ed il balcone con accesso dalla cucina, oltre che presso il Comune di Valenzano (BA) non risulta presentata alcuna domanda di Condonò Edilizio.



Per cui entrambe le verande sono soggette a demolizione, mentre deve essere ripristinato il vano porta-finestra realizzato il cui costo, compreso il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta dalle demolizioni, si stima pari ad € 2.500,00.

Pag. 30 di 38

Mentre l'onorario per il professionista incaricato per la presentazione sia della CILA che della SCIA entrambe in sanatoria, che della variazione della planimetria presso il Catasto Fabbricati, per la diversa distribuzione interna dei vani si stima in € 1.500,00 compreso oneri accessori.



C) - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE STAGGITO (art. 568 c.p.c.)

9) - STIMA DEL PREZZO DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA



Il sottoscritto per determinare il "più probabile valore di mercato", determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., dell'unità immobiliare oggetto di accertamento applica il metodo fondamentale di stima denominato **Stima sintetica comparativa.**





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



Questo metodo di stima, basato sulla rilevazione puntuale dei dati di mercato, consente di determinare valori venali sufficientemente attendibili, dedotti dal raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, che sono stati oggetto di compravendita in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e ricadenti nello stesso segmento di mercato, sui quali si applicano coefficienti di differenziazione in detrazione o in aggiunta sulla base dei difetti o pregi dell'unità immobiliare.

Pertanto, la valutazione viene fatta consultando il servizio "OMI-Quotazioni immobiliari" che fornisce le quotazioni degli immobili rilevate semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo intervalli indicativi che tengono conto dell'ordinarietà dei fabbricati e dello stato conservativo prevalente in una determinata zona omogenea.

Pag. 31 di 38

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornate al 1° semestre 2024, in particolare per la Zona C1 - semicentrale, destinazione residenziale, dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di accertamento, per abitazioni civili in uno stato conservativo normale il valore di mercato varia in un intervallo tra €/mq. 1.150,00 ed € 1.600,00 per cui In considerazione della vetustà dell'immobile (termine della edificazione: anno 1977 = 48 anni) e del grado di rifiniture medio del fabbricato si applica il valore medio pari ad €/mq. 1.150,00 + €/mq. 1.600,00 = **€/mq. 1.375,00** (cfr. all. 42).

Inoltre, è stato consultato il Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari aggiornato all'anno 2023, in particolare i prezzi relativi alla zona Via Bari, per abitazioni civili in uno stato conservativo medio il valore di mercato varia in un intervallo tra € 1.112,00 per abitazioni semi recenti (da 30 a 45 anni), €/mq. 1.192,00 per abitazioni





STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it



recenti (fino a 30 anni) ed €/mq. 1.668,00 per abitazioni di nuova costruzione o completamente ristrutturate, per cui In considerazione della vetustà dell'immobile (termine della edificazione: anno 1977 = 48 anni) e del grado di rifiniture del fabbricato, si applica il valore medio pari ad €/mq. 1.112,00 + €/mq. 1.192,00 + €/mq. 1.668,00 = **€/mq. 1.324,00** (cfr. all. 43).

In più, sono state consultate le Quotazioni immobiliari del sito www.immobiliare.it aggiornato al mese di novembre 2024, dove relativamente agli immobili residenziali è pari ad **€/mq. 1.432,00** (cfr. all. 44).

Tenuto conto dei prezzi ora espressi, che si rilevano abbastanza equiparati tra loro, si ritiene che il valore medio tra questi possa rappresentare il prezzo di mercato di un immobile in sufficienti condizioni di manutenzione con caratteristiche simili a quello oggetto di accertamento, per cui si ha: €/mq. 1.375,00 + €/mq. 1.324,00 + €/mq. 1.432,00 : 3 = €/mq. 1.377,75 in uno = **€/mq. 1.400,00**.

Pag. 32 di 38

Quindi, determinato il valore al metro quadrato dell'unità immobiliare, su questo si applica un coefficiente di differenziazione "k" che corregge il valore a mq. determinato, in considerazione delle caratteristiche estrinseche del fabbricato, di quelle intrinseche dell'unità immobiliare, nonché delle condizioni degli impianti e delle caratteristiche amministrative. In particolare, si applicano i coefficienti correttivi previsti dall'art. 15 all'art. 21 della Legge n. 392/78 (Equo canone), nonché quelli previsti dal Decreto del Ministero della Difesa 16/03/2011 (canone degli alloggi di servizio militari).

Pertanto, le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono quelle specificate al precedente **capoverso 2.1)** dove si legge che: *"i prospetti del fabbricato ...omissis..."*





STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni Immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it



sono dotati di rifiniture di qualità commerciale media e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione”.

Mentre caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono quelle specificate al precedente **capoverso 2.2)**, dove si legge che *“l'appartamento è dotato di rifiniture di qualità commerciale media e si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Sul soffitto del balcone-veranda sono presenti macchie di condensa”*.

Inoltre, le caratteristiche tecnologiche dell'unità immobiliare, in particolare alla conformità degli impianti alla legislazione vigente, sono quelle specificate al precedente **capoverso 2.3)**, dove si legge: *“Da un esame a vista, gli impianti appaiono in sufficienti condizioni di manutenzione, comunque necessitano di essere collaudati per accertare la corretta installazione e funzionalità degli elementi che li compongono”*.

Pag. 33 di 38

Infine, le caratteristiche amministrative dell'unità immobiliare, in particolare la conformità catastale, quella urbanistica e la presenza del Certificato di agibilità, sono quelle specificate al precedente **capoverso 5) e 8)**, dove si legge: *“la distribuzione interna dei vani risulta variata rispetto al progetto assentito ...omissis... un balcone con accesso dal vano soggiorno-pranzo, in parte chiuso con una veranda ...omissis... Il balcone con accesso dalla cucina è stato realizzato con una sagoma differente da quello assentito ed inoltre è stato interamente chiuso con una veranda”*.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche, di quelle intrinseche, nonché di quelle tecnologiche descritte ai precedenti capoversi 2.1), 2.2) e 2.3), si applicano i seguenti coefficienti correttivi in particolare:

- per la posizione al piano rialzato si applica una riduzione -5%.



STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni Immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it

- per la posizione ed esposizione esclusivamente sull'area a verde interna carrabile condominiale comune al complesso edilizio, si applica una riduzione -5%.

Per cui, in considerazione di quanto sopra espresso, si applica un coefficiente di differenziazione riduttivo pari a $k = -5\% -5\% = -10\%$.

Mentre, relativamente alle caratteristiche amministrative di cui ai precedenti capoversi 5) e 8), di seguito si detrae il costo delle oblazioni da versarsi per ottenere i titoli abilitativi in sanatoria, nonché le spese per la demolizione delle opere non sanabili, oltre quelle tecniche.

Per cui si determina:

Valore di mercato (Vm): € 1.400,00 x mq. 72,00 x 0,90 =€ 90.720,00

a dedurre adeguamenti e correzioni alla stima:

Pag. 34 di 38

- abbattimento forfettario disposto dal G.E. per l'assenza di garanzia per vizi: € 90.720,00 x 15%	=€ 13.608,00
- spese condominiali non pagate (cfr. capoverso 6.1)	=€ 1.487,94
- oblazione per CILA in sanatoria (cfr. capoverso 8.1)	=€ 1.000,00
- oblazione per SCIA in sanatoria (cfr. capoverso 8.1)	=€ 1.420,00
- costo della demolizione delle verande non sanabili (cfr. capoverso 8.1)	=€ 2.500,00
- onorario professionista per CILA+SCIA in sanatoria (cfr. capoverso 8.1)	=€ 1.500,00

TOTALE =€ 69.204,06

Valore di stima in uno =€ 70.000,00

Bari lì, 12 gennaio 2025

L'Esperto Stimatore



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



Architetto Mariano La Monaca

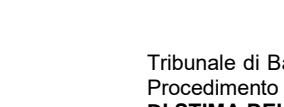


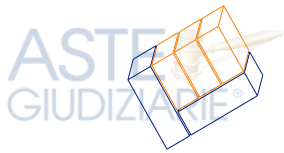
ALLEGATI

Documentazione fotografica

- 01) Foto 1:** Ripresa del prospetto anteriore ad est del fabbricato su Via Samuele Ardillo.
- 02) Foto 2:** Ripresa del prospetto posteriore ad ovest del fabbricato che affaccia sull'area interna carrabile a verde condominiale comune al complesso edilizio.
- 03) Foto 3:** Ripresa dell'area interna carrabile a verde condominiale comune al complesso edilizio. A destra il fabbricato con ingresso da Via Samuele Ardillo n. 18.
- 04) Foto 4:** Ripresa dell'androne d'ingresso al fabbricato da Via Samuele Ardillo n. 18.
- 05) Foto 5:** Ripresa del vano ingresso dell'appartamento.
- 06) Foto 6:** Ripresa del vano ingresso dell'appartamento.
- 07) Foto 7:** Ripresa del corridoio.
- 08) Foto 8:** Ripresa del vano soggiorno-pranzo.
- 09) Foto 9:** Ripresa del vano soggiorno-pranzo.
- 10) Foto 10:** Ripresa della camera da letto.
- 11) Foto 11:** Ripresa della camera da letto.
- 12) Foto 12:** Ripresa della cucina.
- 13) Foto 13:** Ripresa della cucina.
- 14) Foto 14:** Ripresa del bagno.
- 15) Foto 15:** Ripresa del balcone-veranda sull'area interna a verde carrabile.
- 16) Foto 16:** Ripresa del balcone-veranda sull'area interna a verde carrabile.

Pag. 35 di 38





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



17) Foto 17: Ripresa esterna del balcone-veranda con accesso dalla cucina.

18) Foto 18: Ripresa del balcone con accesso dal vano soggiorno-pranzo.

Documentazione di rilievo



19) Tavola 1 - Pianta dell'appartamento al piano rialzato / scala 1:100.



Documentazione catastale

20) Visura storica del Catasto Fabbricati: Bari, fg. 8, p.lla 53, sub. 19.

21) Foglio partita 2872 – Mod. 55 (C.E.U.).

22) Planimetria del Catasto Fabbricati: Valenzano, fg. 8, p.lla 53, sub. 19.

23) Stralcio del foglio di mappa del Catasto Terreni: Valenzano, fg. 8, p.lla 53.



Titoli di provenienza

24) Nota di trascrizione compravendita Notaio xxxxxxxx xxxxxx del 28/03/2006 repertorio n. 3538 ai nn. 17695/11473 del 03/04/2006.

Pag. 36 di 38

25) Nota di trascrizione atto autenticato e conservato dal Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx del 12/07/1993 repertorio n. 133267 ai nn. 23872/18585 del 20/07/1993.



Documentazione relativa a formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'unità immobiliare pignorata, che resteranno a carico dell'acquirente

26) Nota pec del 09/01/2025 ricevuta dall'Amministratore di condominio.



Documentazione relativa a formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, sull'unità immobiliare pignorata, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente



27) Ispezione ipotecaria su xxxxxxxxxxx xxxxxxxxx.

28) Ispezione ipotecaria su xxxxxxx xxxxxxxxx.



STUDIO TECNICO

ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche

Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni immobiliari

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

fisso 080 5218756 - mobile 330 455622

pec: architettolamonaca@legalmail.it

e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it

29) Ispezione ipotecaria su xxxxxxxxxx xxxxxxxx.

30) Ispezione ipotecaria su xxxxxx xxxxxxx.

31) Ispezione ipotecaria su xxxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxx.

32) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria ai nn. 18228/3204 del 05/04/2006.

33) Annotazione di surrogazione art. 8, co. 2, D.L. 07/2007 ai nn. 18389/2720 del 04/05/2009.

34) Annotazione di surrogazione art. 120 quater, D.Lgs. 385/1993 ai nn. 32596/4130 del 16/07/2019.

35) Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobili ai nn. 53367/40626 del 13/11/2023.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

36) Libretto d'impianto della caldaia a gas.

37) Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Documentazione edilizia e urbanistica

38) Licenza di Costruzione n. 16/75 del 06/06/1975.

39) Tavola 1: Planimetrie, allegata alla Licenza di Costruzione n. 16/75 del 06/06/1975.

40) Tavola 3: Piante - Prospetti - Sezioni, allegata alla Licenza di Costruzione n. 16/75 del 06/06/1975.

41) Certificato di abitabilità del 25/08/1977.

Listini immobiliari

42) Listino OMI-Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2004.



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Sicurezza in cantiere - Valutazioni Immobiliari
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
fisso 080 5218756 - mobile 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it



43) Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio I.A.A di Bari - anno 2023.

44) Quotazioni immobiliari sito www.immobiliare.it. - novembre 2024.

