TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. N.396/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE:
ILL.MO DOTT. ANTONIO RUFFINO

C.T.U.:
ING. LEONARDO ALESSANDRO ROSSI

Relazione di consulenza tecnica di ufficio per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

[redacted]

contro

[redacted]

SETTEMBRE 2025

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Il sottoscritto Ing. Leonardo Alessandro Rossi, c.f.: RSSLRD73C04A662Q, con studio in Bari, alla Via De Rossi, 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.5607 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n.2084, con provvedimento del 27/10/2022, è stato nominato Esperto del Giudice, ex. Art.569 C.P.C., nel procedimento di esecuzione immobiliare, iscritto al R.G.E. col n.396/2024 e promosso da [redacted], rappresentata e difesa congiuntamente dall'Avv. Roberta Piacente e Avv. Roberta Marano contro [redacted], con Giudice dell'Esecuzione, Ill.mo Dott. Antonio Ruffino.

A seguito del giuramento, il sottoscritto ritirava il relativo Verbale, ricevendo i seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 DPR n.380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

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

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

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

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

Il giorno 09/01/2025, il sottoscritto CTU, unitamente al Custode Dott. Vincenzo Scarimbolo, si è recato presso i luoghi, avendo dato preventiva e regolare comunicazione al Creditore procedente ed agli esecutati. In data 05/03/2025, il sottoscritto si recava nuovamente sui luoghi, al fine di completare le attività di rilievo, impedite in precedenza da indisponibilità dell'esecutato.
Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la seguente relazione tecnica.

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 6
1.1 – Immobile oggetto del pignoramento 6
1.2 – Corrispondenza tra il bene pignorato e l'atto di pignoramento 6
1.3 – Suddivisibilità in lotti 6
1.4 – Descrizione del bene 6
1.5 – Caratteristiche strutturali e di finitura dell'immobile 8
1.6 – Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso dei locali 8
1.7 – Conformità catastale ed urbanistico-edilizia 13
CAP 2 – DATI CATASTALI E CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATO 13
2.1 – Identificazione catastale 13
2.2 – Confini catastali 13
2.3 – Consistenza 13
CAP 3 – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE 14
CAP 4 – REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE 14
CAP 5 – STATO DI POSSESSO E STATO CIVILE DELL'ESECUTATO 14
CAP 6 – PROVENIENZA DELL'IMMOBILE 15
CAP 7 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 15
7.1 – Iscrizioni e trascrizioni 15
7.2 – Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente 16
7.3 – Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale 16
CAP 8 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 16
8.1 – Calcolo su base OMI 16
8.2 – Considerazioni aggiuntive 21
CAP 9 – ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE 21
CAP 10 – VALORE DI STIMA 21
CAP 11 – ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA 21
CAP 12 – PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO 22
CAP 13 – DEFINIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA 22
ALLEGATI 22

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

Cap 1 – Identificazione e descrizione del bene

1.1 – Immobile oggetto del pignoramento

Il bene oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è costituito da **Rif.1**: "*Appartamento sito in Adelfia (BA) alla Via Fratelli Bandiera n. 8, posto al primo piano, composto da tre vani ed accessori, con sovrastante e corrispondente lastrico solare di pertinenza esclusiva, confinante con detta via, con vano scala e con altra unità immobiliare.*".
Attualmente, l'immobile pignorato risulta individuato, catastalmente, come di seguito riportato:
Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia: "Via Fratelli Bandiera n. 8 Piano 1-2 - Foglio 5 Particella 1344 Subalterno 11 - Cat. A/3 - Classe 5 – Consistenza 5 vani - Superficie catastale 95 mq – Escluse aree scoperte 87 mq - Rendita € 387,34".
Le coordinate GPS sono: 41.00603 N°, 16.86639 E°

1.2 – Corrispondenza tra il bene pignorato e l'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento trascritto ai nn.45196/34576 in data 20 settembre 2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte di Appello di Bari (BA) del 05 settembre 2024, numero di repertorio 9164,del 05/09/2024, la "[redacted] (in sigla [redacted] già [redacted]), codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese n.[redacted], con sede legale in [redacted], ha sottoposto a pignoramento il seguente immobile: *"Piena proprietà dell'appartamento sito in Adelfia (BA) alla Via Fratelli Bandiera n. 8, posto al primo piano, composto da tre vani ed accessori, con sovrastante e corrispondente lastrico solare di pertinenza esclusiva, confinante con detta via, con vano scala, con proprietà Fiore Silvana, o suoi aventi causa; il tutto riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia: "Via Fratelli Bandiera n. 8 Piano 1-2 - Foglio 5 Particella 1344 Subalterno 11 - Cat. A/3 - Classe 5 – Consistenza 5 vani - Superficie catastale 95 mq – Escluse aree scoperte 87 mq - Rendita € 387,34".*

Successivamente, con verbale di pignoramento immobili, trascritto ai nn.22311/16913 in data 02 maggio 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte di Appello di Bari (BA) del 22 aprile 2025, numero di repertorio 4864, formalità di riferimento n. 34576 del 20/09/2024, la [redacted], con sede in [redacted] alla [redacted], codice fiscale n.[redacted] – subentrata alla cedente [redacted] – notificava il pignoramento ad [redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale, avente ad oggetto l'immobile di relazione-

Il bene suddetto risulta, attualmente, così intestato:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f.: [redacted].

Sussiste corrispondenza tra il bene pignorato e l'atto di pignoramento.

1.3 – Suddivisibilità in lotti

L'immobile oggetto della presente procedura non è suddivisibile in lotti.

1.4 – Descrizione del bene

Trattasi, esattamente, di una unità immobiliare, accatastata in categoria A/3 (abitazione di

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

tipo economico), di circa 76 mq netti e 95 mq commerciali lordi interni, posta al piano primo dell'edificio sito in Via Fratelli Bandiera, 8, in Adelfia (BA). Costituisce pertinenza esclusiva, la superficie del lastrico del piano copertura sovrastante, di superficie pari a circa 79 mq netti. L'edificio è costituito da piano rialzato, piano primo e piano copertura.

Adelfia
Via Fratelli Bandiera
Via Cairoli
Via Zara
Via Cantina Angiuli Donato
Via Vittorio Bachelet
Via Piave
Via Labanca
Via Ruffano
Via Carlo Alberto
Via Nicola Fabrizi
Via Ponte Enrico Mattei
Via della Resistenza
Via Vittorio Veneto
Via Fabio Filzi
Via Ambasciatore Attolico
Via della Concordia
Via Enrico Toti
Via Aldo Moro
Via Mario Pagano
Via Cesare Battisti
Via Monsignor Antonio Bello
Via Generale Armando Diaz
Via Giuseppe Garibaldi
Via Giuseppe Mazzini
Via Giuseppe Verdi
Via Leonardo da Vinci
Via Nazario Sauro
Via Pietro Nenni
Via Roma
Via Trieste
Via Vittorio Emanuele II
Via Vittorio Veneto
Via Vittorio Veneto
Via Vittorio Veneto

1.5 – Caratteristiche strutturali e di finitura dell'immobile

L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e laterizi. L'appartamento è posto al piano primo, a sinistra di fronte per chi raggiunge il pianerottolo dalle scale.
La porta di ingresso è in legno semplice. Il pavimento è in gres porcellanato. Le pareti sono ad intonaco semplice. Gli infissi sono in pvc e vetrocamera. L'altezza interna è di 2,90 m. L'edificio, costruito con autorizzazione n.10473/64 del 10/02/1965, è realizzato con struttura in cemento armato e laterizi. I prospetti esterni sono con finitura ad intonaco semplice, color chiaro. L'edificio non è dotato di impianto ascensore. L'unità immobiliare si affaccia su Via Fratelli Bandiera a Nord e su cortile interno a Sud. Il balcone sul lato Sud è stato chiuso, verandato e inglobato nell'abitazione.

I pavimenti interni degli ambienti sono in gres porcellanato grigio. Le pareti degli ambienti sono ad intonaco civile, di tonalità chiara, con esclusione del bagno su cui sono presenti rivestimenti ceramici ad altezza di circa 1,20.

Nel complesso, l'unità immobiliare, internamente, presenta un grado di finitura buono e si trova in buone condizioni di conservazione, provenendo dall'esito di recenti interventi di manutenzione, realizzati direttamente dal proprietario.

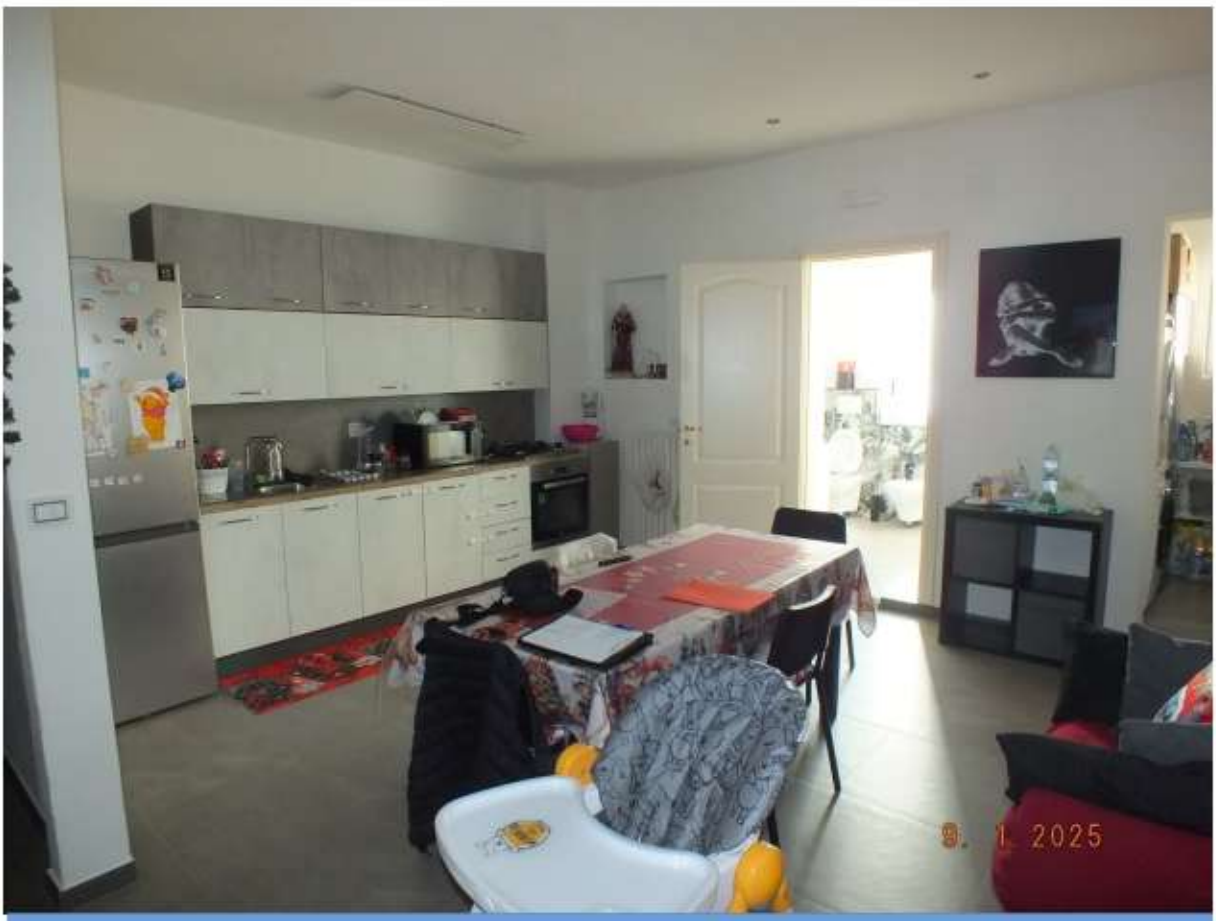
L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo che, pur funzionante, richiede una revisione ed adeguamento generali (applicazione di valvole termostatiche e scarico dei fumi "a tetto") con caldaia murale avente scarico diretto, a parete. E' presente impianto di adduzione gas. E' presente impianto elettrico ed idrico-fognario. Sono presenti condizionatori di tipo "split" nelle due camere da letto. La proprietà non ha saputo esibire le relative dichiarazioni di conformità di nessun impianto.

La pertinenza e, più precisamente, l'intero lastrico solare, è costituito dall'intera superficie di copertura dell'edificio. E' presente una struttura in legno (travi e pilastri) per la realizzazione di una tettoia, tuttavia non completata.

1.6 – Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso dei locali

Come già anticipato, l'immobile pignorato si trova al piano primo su rialzato dell'edificio di Via Fratelli Bandiera, 8 in Adelfia (BA).
La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare, seguendo il percorso di chi entra e procedendo in senso orario, è la seguente (in parentesi, le superfici nette): **ingresso** (circa 6 mq), da cui si accede al **soggiorno/pranzo** (circa 24 mq) alla prima **camera da letto matrimoniale** (circa 17 mq) e ad una seconda **camera da letto matrimoniale** (circa 17 mq). Dal soggiorno/pranzo si accede al **bagno** (circa 7 mq), ricavato nel balcone verandato e ad un **ripostiglio** (circa 3 mq). Dalla prima camera da letto matrimoniale, si accede al **balcone** su Via Fratelli Bandiera (circa 4 mq). Costituisce pertinenza dell'abitazione, il **lastrico solare** accessibile e praticabile di circa 80 mq.
Si propongono alcune immagini dell'appartamento.

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6



SOGGIORNO-PRANZO

CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE CON BALCONE

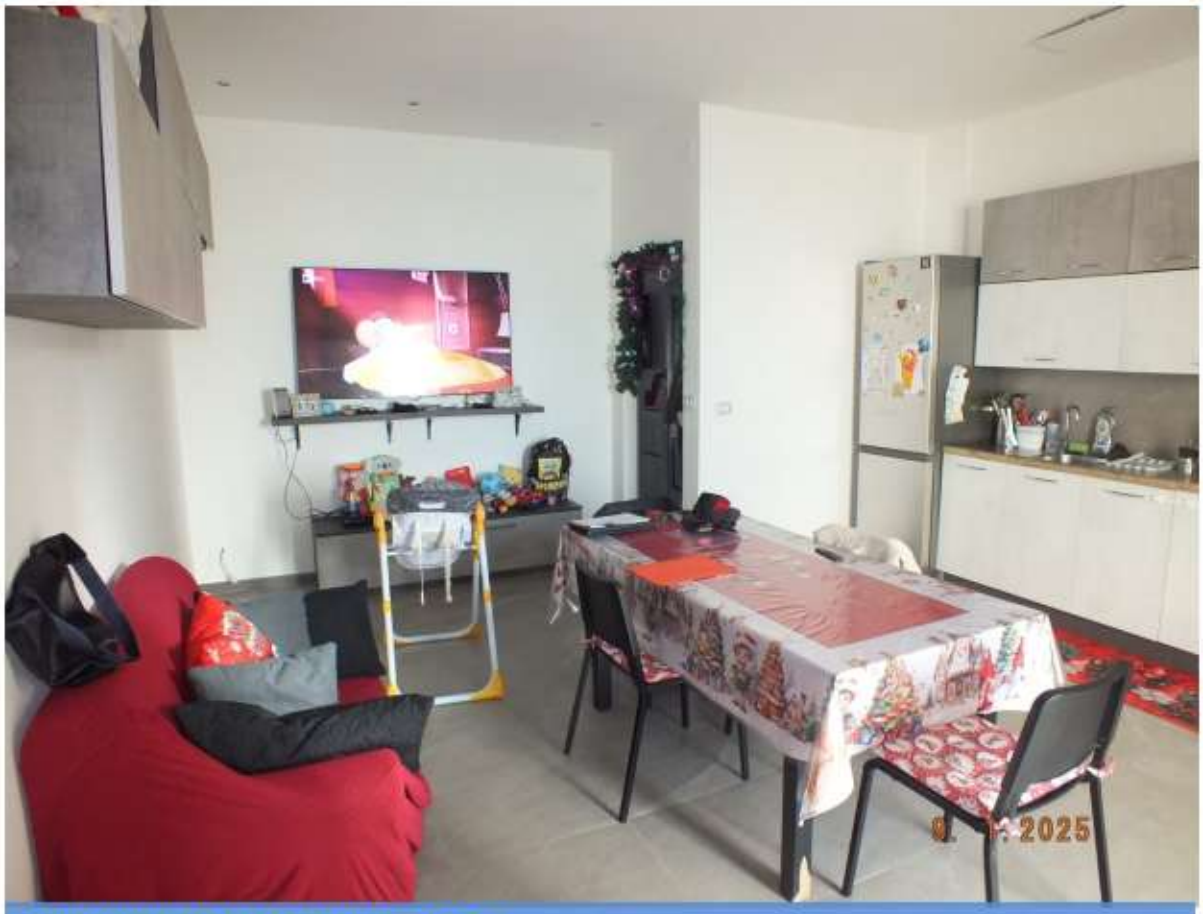
Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE

BAGNO

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

INGRESSO



SOGGIORNO-PRANZO (altra vista)

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

RIPOSTIGLIO

LASTRICO SOLARE PERTINENZIALE

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

1.7 – Conformità catastale ed urbanistico-edilizia

L'edificio di cui è parte l'immobile in perizia è stato realizzato con A.E. n.10473/1964 del 10/06/1965 e successiva Licenza edilizia per "*la realizzazione di scale di servizio e modifiche al caseggiato*" n.25/75. E' stato quindi dichiarato abitabile in data 30/03/1971 con dichiarazione di abitabilità n.3060/71.
In merito all'immobile in perizia: - sussiste conformità urbanistica; - NON sussiste conformità edilizia; - NON sussiste conformità catastale.

Cap 2 – Dati catastali e consistenza del bene pignorato

2.1 – Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. T51287/2025, acquisita dallo scrivente in data 19/06/2025, l'unità immobiliare risulta in Catasto fabbricati del Comune di Adelfia: "Via Fratelli Bandiera n. 8 Piano 1-2. Foglio 5 Particella 1344 Subalterno 11 - Cat. A/3 - Classe 5 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 95 mq, escluse aree scoperte 87 mq - Rendita € 387,34.".
Il bene suddetto risulta, attualmente, così intestato: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] – Proprietà 1/1.

2.2 – Confini catastali

L'immobile confina a Nord con Via Fratelli Bandiera, a Sud con cortile interno, ad Est con altra unità immobiliare dello stesso edificio, ad Ovest con altro edificio.

2.3 – Consistenza

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'intero immobile, vengono rispettate le seguenti convenzioni:

- superfici computate al 100%, comprese murature esterne e metà spessore delle murature a confine col vano scala, per i vani.
- Superficie computata al 30% per balcone.
- Superficie computata nella misura del 15% della superficie fino a 25 m^2 e nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m^2.[1]

Si ottiene, pertanto, arrotondando al mq:

- Ingresso: ..... 7 mq
- Soggiorno/Pranzo ..... 29 mq
- Letto matrimoniale 1..... 22 mq
- Letto matrimoniale 2: ..... 22 mq
- Bagno..... 9 mq
- Ripostiglio ..... 5 mq
- Balcone..... 1,3 mq (il 30% di 4,26 mq)
- Lastrico solare pertinenziale ..... 7 mq (il 15% di 25 mq + il 5% di 55 mq)

TOTALE: .....103 mq

[1] "*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" – Agenzia delle Entrate.

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

Cap 3 – Stato di conservazione e manutenzione

Complessivamente, lo stato di conservazione è buono. L'esame a vista di tutti gli impianti ha evidenziato la necessità di una messa a norma generale, nei confronti della sicurezza, soprattutto relativamente all'impianto termico, per il quale devono essere messe in atto le procedure di controllo e verifica, previste per legge, attualmente mancanti[2]. Le finiture sono buone. Esternamente, lo stato di conservazione della palazzina è discreto, pur necessitando di alcuni lavori di manutenzione della facciata.

Cap 4 – Regolarità edilizia e catastale

L'unità immobiliare è il risultato di una diversa distribuzione interna, realizzata senza titolo abilitativo. Il balcone a Sud, inoltre, è stato completamente chiuso, in parte in muratura ed in parte con infissi scorrevoli, realizzando di fatto un volume abusivo, utilizzato come bagno, configurando, di fatto, una irregolarità di tipo urbanistico ed edilizio. Inoltre, la presenza del bagno in comunicazione diretta con il locale adibito a cucina/pranzo configura una irregolarità di tipo igienico-sanitario. Il vano ripostiglio confinante, infine, è stato ridotto di superficie. È stato, inoltre, chiuso il varco di comunicazione con il balcone ed è stato aperto un varco di comunicazione con il soggiorno pranzo. Il tutto senza conformità.
Dal punto di vista catastale, in data 07/04/2016, è stata presentata variazione catastale per ampliamento e variazione di toponomastica (da Piazza IV Novembre, 3 a Via Fratelli Bandiera, 8). La planimetria di cui alla "*Pratica n. BA0115793 in atti dal 07/04/2016*" riporta la presenza del vano "cucina" sul balcone.
In data 16/09/2019, è stata presentata variazione catastale per rettifica della precedente planimetria e con nuova planimetria viene riportata la presenza di "veranda aperta", al posto della "cucina" sul balcone.
Entrambe le planimetrie sono comunque difformi dallo stato dei luoghi.
Attualmente, quindi, sussiste irregolarità dal punto di vista catastale.

Cap 5 – Stato di possesso e stato civile dell'esecutato

L'unità immobiliare è, attualmente, occupata dal proprietario, insieme al proprio nucleo familiare.

Dai certificati di residenza storici dell'11/02/2025, il nucleo familiare è costituito da:

- [redacted] - nato a [redacted] il [redacted] (esecutato);
- [redacted] – nata a [redacted] il [redacted], coniuge dell'esecutato;
- [redacted] – nata a [redacted] il [redacted], figlia della Sig.ra [redacted]
- [redacted] – nato a [redacted] il [redacted], figlio dell'esecutato e della Sig.ra [redacted]

Dal certificato di stato civile dell'11/02/2025, l'esecutato è coniugato con la Sig.ra [redacted] dal 28/09/2019.

[2] Per tale ragione, la validità dell'Attestato di Prestazione Energetica è definita al 31/12/2026.

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

Dall'estratto di matrimonio dell'11/02/2025, l'esecutato è in regime di "comunione dei beni" con il proprio coniuge.

Cap 6 – Provenienza dell'immobile

Dalla documentazione ipotecaria fornita dal creditore procedente risulta che l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Adelfia alla Via Fratelli Bandiera, 8 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 1344 sub. 11 natura A3 di 5 vani al piano 1-2, è pervenuta al signor Di Bari Francesco nato a Bari il 14/11/1997, dalla Signora [redacted] nata a Bari il 19/11/1977 in regime di separazione di beni, con l'atto di compravendita per notar Annalisa Stasi di Gioia del Colle del 14/10/2019, repertorio n. 3660, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 15/10/2019 ai nn. 45875 registro generale e 32947 registro particolare.

Alla signora [redacted] nata a Bari il 19/11/1977 per l'intera nuda proprietà e alla signora [redacted] nata a Bitritto il 30/7/1958 in regime di separazione di beni per l'intero diritto di usufrutto, l'unità immobiliare in Adelfia alla Piazza IV Novembre n. 3 al piano 1 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 1344 sub. 3 natura A3 di 5 vani, è pervenuta dai coniugi [redacted] nato a Ceglie del Campo il 3/11/1929 e [redacted] nata ad Adelfia il 7/10/1934 in regime di comunione dei beni, con l'atto di compravendita per notar Luigi Oliva di Bitonto del 16/10/2002 repertorio n. 43902, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 21/10/2002 ai nn. 45130 registro generale e 32321 registro particolare.

Cap 7 – Vincoli ed oneri giuridici

7.1 – Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione presente agli atti, sull'immobile risultano individuate le seguenti formalità:

1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.22311/16913 in data 02 maggio 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte di Appello di Bari (BA) del 22 aprile 2025, numero di repertorio 4864, formalità di riferimento n. 34576 del 20/09/2024, a favore di [redacted]. sede Roma (RM), codice fiscale 00095310611, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.45196/34576 in data 20 settembre 2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte di Appello di Bari (BA) del 05 settembre 2024, numero di repertorio 9164, a favore di [redacted] sede Bari (BA), codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

3) IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.45876/7340 in data 15 ottobre 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Stasi Annalisa di Gioia Del Colle (BA) del 14 ottobre 2019, numero di repertorio 3661/3178 - Importo totale € 200.000,00 - Importo Capitale € 100.000,00 - durata

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

30 anni, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI sede Bari (BA), codice fiscale 00254030729, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Con riferimento a quanto riportato, delle suddette formalità dovrà essere ordinata la cancellazione, dopo la vendita.

7.2 – Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione ipocatastale, prodotta dal creditore procedente ed in base alle indagini effettuate dal sottoscritto, relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- non vi sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

7.3 – Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale

In base ai sopralluoghi ed a quanto specificato al Cap.4, non è possibile procedere alla sanatoria dello stato dei luoghi, sussistendo sia una irregolarità urbanistica legata alla presenza del volume abusivo sul balcone, non sanabile sia una irregolarità igienico-sanitaria dipesa dall'assenza di un vano filtro (antibagno), fra il bagno ed il locale a giorno. Anche la planimetria catastale propone una (insolita) rappresentazione del bagno che prende aria e luce dalla cucina.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, occorre ripristinare lo stato dei luoghi a quanto originariamente previsto dalla licenza edilizia, eliminando la volumetria del balcone e riassegnando la primitiva destinazione d'uso ai locali "bagno" e "cucina" da realizzare nuovamente. Al termine della procedura, occorrerà procedere ad aggiornamento catastale. Si ritiene, sulla base dell'esperienza del sottoscritto che, complessivamente, i costi per le regolarizzazioni suddette, comprensive di spese tecniche e professionali, si possa stimare in circa € 15.000,00, oltre oneri di legge.

Cap 8 – Determinazione del valore dell'immobile

È opportuno calcolare, preliminarmente, il valore dell'immobile su base catastale. Esso, senza pretesa di indice di riferimento, costituisce la soglia minima di prezzo, al di sotto di cui non è possibile scendere.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%), per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile, escludendo la condizione di "abitazione principale".

Nel caso in questione, si ha:

R = € 387,34

$R_{riv.}$ € 406,71

C = 110

V_{cat} = 110 x € 406,71 = € 44.737,77

8.1 – Calcolo su base OMI

Per quanto riguarda l'utilizzo di dati provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Bari, occorre fare riferimento al "Provvedimento del 27 Luglio 2007 n. 120811", emanato dall'Agenzia delle Entrate,

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

secondo cui il valore normale degli immobili residenziali, è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula[3]:

Valore normale unitario = Min + (Max - Min) x K =

dove:

- Val $_{OMI\ MIN}$ e Val $_{OMI\ MAX}$ indicano, rispettivamente, i valori minimi e massimi, espressi in €/mq, rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo l'ultimo dato disponibile, ossia I semestre 2025, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI, in cui si colloca l'immobile considerato.
- Val $_{OMI\ MIN}$: €/mq 750,00
- Val $_{OMI\ MAX}$: €/mq 1.100,00
- K =0,43

Valore normale unitario = 750,00 + (1.100,00 - 750,00) x 0,43 = €/mq 898,75 ≅ 900,00

Valore normale = 103 mq x €/mq 900,00 = € 92.700,00.

Si riporta, alle pagine seguenti, l'andamento dettagliato del costo unitario del valore immobiliare, nella zona in esame, estesa agli ultimi dieci anni, nonché una rappresentazione grafica delle oscillazioni periodiche annuali.

[3] ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

Valore Normale del fabbricato

A 3 - Abitazioni di tipo economico sito in Via Fratelli Bandiera, 8 - Comune di ADELFIA (BA)

Data valutazione	Lunedì, 08 Settembre 2025
Riferimento	CTU 396

Dati fabbricato

Provincia	Bari
Comune	Adelfia
Indirizzo	Via Fratelli Bandiera, 8
Zona OMI	B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V...

Dati catastali

Categoria	A 3 - Abitazioni di tipo economico (Tipologia edilizia: Abitazioni di tipo economico)
Foglio / Particella / Subalterno	Fg.5 / Part.1344 / Sub.11
Stato conservativo	Normale
Piano	Primo
Superficie catastale (m²)	95,00 (D.P.R. n. 138/98 All. C)

Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria A 3 (Abitazioni di tipo economico) è "Abitazioni di tipo economico" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo	1° semestre 2015
Comune	Adelfia (BA)
Zona OMI	B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V...
Tipologia edilizia OMI	Abitazioni di tipo economico
Stato conservativo	Normale
Destinazione	Residenziale
Valore OMI Min (€/m²)	750,00
Valore OMI Max (€/m²)	1.100,00

Media ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)

K1 (Taglio superficie)	0,50
K2 (Livello di piano)	0,40
K ((0,50 + 3 x 0,40) / 4)	0,43

Valore normale unitario

Valore normale unitario = Min + (Max - Min) x K = 750,00 + (1.100,00 - 750,00) x 0,43 = 898,75 €/m²

Valore normale unitario corretto

Valore normale unitario corretto in base al Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1.

Coefficiente categoria	1,00 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)
Valore nor. unit. corretto (€/m²)	898,75 x 1,00 = 898,75

Valore normale

Valore normale = Valore normale unitario corretto x Superficie catastale

Valore normale (€)	898,75 x 95,00 = **85.381,25**

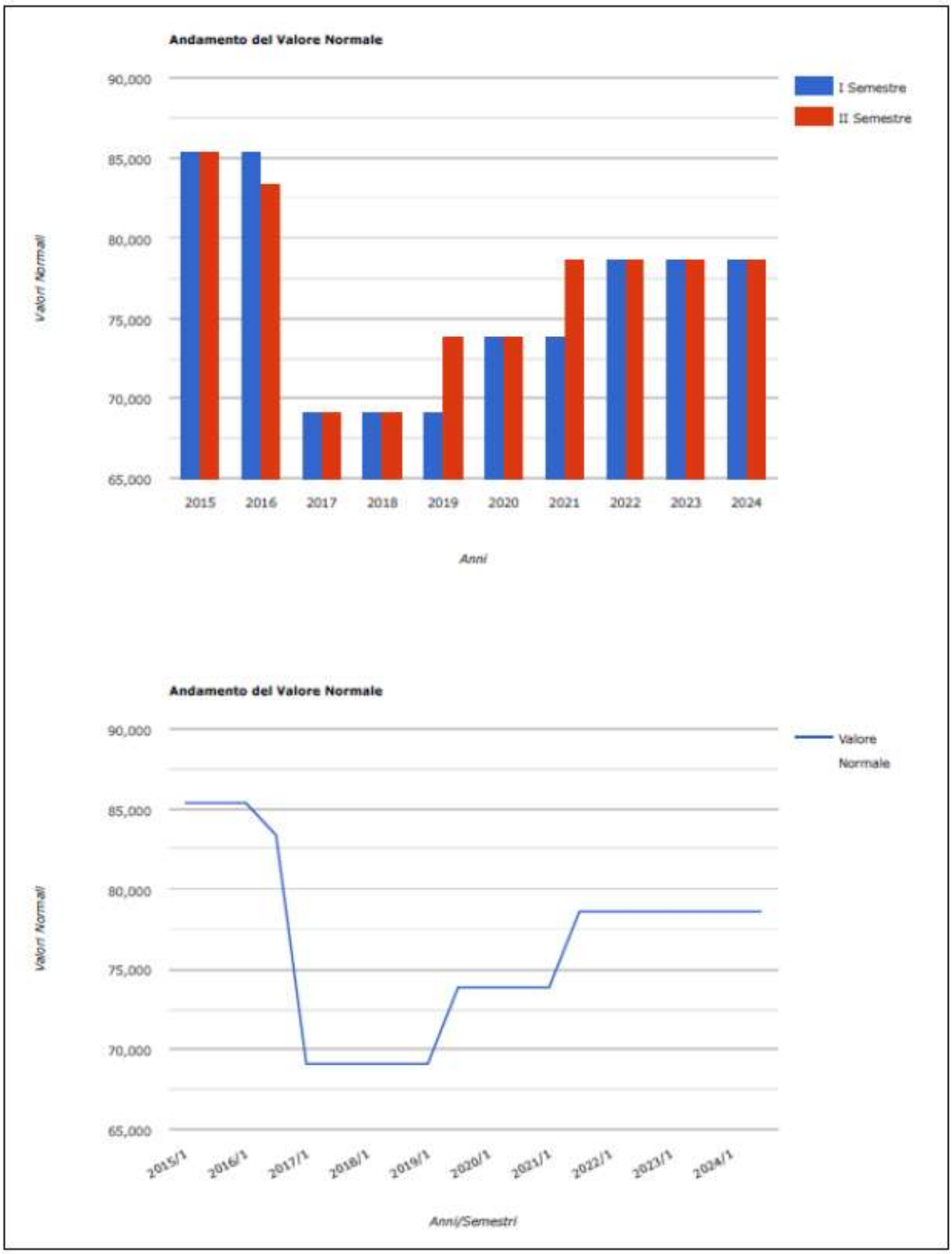
Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

Andamento quotazioni OMI e Valore Normale

del fabbricato A 3 - Abitazioni di tipo economico sito in Via Fratelli Bandiera, 8 - Comune di ADELFIA (BA)

Anno/Semestre	Zona OMI	Valore OMI Min (€/m²)	Valore OMI Max (€/m²)	Valore Normale (€)
2015/1	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	750,00	1.100,00	85.381,25
2015/2	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	750,00	1.100,00	85.381,25
2016/1	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	750,00	1.100,00	85.381,25
2016/2	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	750,00	1.050,00	83.362,50
2017/1	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	600,00	900,00	69.112,50
2017/2	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	600,00	900,00	69.112,50
2018/1	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	600,00	900,00	69.112,50
2018/2	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	600,00	900,00	69.112,50
2019/1	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	600,00	900,00	69.112,50
2019/2	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	650,00	950,00	73.862,50
2020/1	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	650,00	950,00	73.862,50
2020/2	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	650,00	950,00	73.862,50
2021/1	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	650,00	950,00	73.862,50
2021/2	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	700,00	1.000,00	78.612,50
2022/1	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico	700,00	1.000,00	78.612,50
2022/2	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	700,00	1.000,00	78.612,50
2023/1	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	700,00	1.000,00	78.612,50
2023/2	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,VIA GUIDO ROSSA, DELLA RESISTENZA,MATTARELLA Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	700,00	1.000,00	78.612,50
2024/1	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,VIA GUIDO ROSSA, DELLA RESISTENZA,MATTARELLA Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	700,00	1.000,00	78.612,50
2024/2	ADELFIA (BA) B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,VIA GUIDO ROSSA, DELLA RESISTENZA,MATTARELLA Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	700,00	1.000,00	78.612,50

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6



Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

8.2 – Considerazioni aggiuntive

Una indagine esperita dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari ha prodotto i seguenti risultati.

1) Nello stesso edificio, allo stesso piano, viene proposta l'unità immobiliare adiacente a quella della procedura. Agenzia immobiliare "Vendesi Casa di Cafarchia e Ferri" – Annuncio C263: *Appartamento nel cuore del rione Canneto, ideale per chi desidera una residenza ricca di spazi. Con una superficie di 113 mq, questo quadrivani offre due camere da letto matrimoniali, un luminoso soggiorno, un bagno moderno, una sala da pranzo ed una cucina abitabile. Costruito negli anni 70, l'immobile si presenta in buono stato, poiché ha subito di recente alcune tra le più importanti migliorie. Nella vendita è inclusa una cantina. Situato al primo piano di un piccolo edificio edificio.* Metri quadri 93. € 125.000,00, pari a circa €/mq 1.340,00.
2) Nello stesso edificio, al piano rialzato viene proposta l'unità immobiliare seguente. Agenzia immobiliare "Vendesi Casa di Cafarchia e Ferri" – Annuncio C262: *Un'opportunità unica ad un prezzo contenuto nel centro del rione Canneto! Questo ampio appartamento di tre vani, con cantina inclusa, è disponibile in vendita. Perfetto per chi cerca una soluzione residenziale, con due camere da letto matrimoniali, salone, bagno, ripostiglio e cucina abitabile. Costruito negli anni 70, l'immobile si trova in discreto stato, il bagno e gli impianti idrici sono stati oggetto di ristrutturazione. E' situato al primo piano ed è garantita una luminosità grazie alla duplice esposizione.* Metri quadri 82. € 100.000,00, pari a circa €/mq 1.220,00.

L'appartamento in procedura, nell'anno 2019, è stato acquistato per un importo di € 110.000,00, pari a circa €/mq 1.169,00. Considerato che il trend immobiliare ha registrato una inflessione in aumento di circa il 3,5%, come da grafico precedente, si può ritenere verosimile che il più probabile valore di mercato dell'immobile in procedura sia pari a €/mq 1.200,00.

Cap 9 – Altre informazioni utili per l'acquirente

Al fine di ricostruire la posizione debitoria della proprietà nei confronti di una eventuale Amministrazione condominiale, nonostante le indagini svolte anche presso i proprietari delle altre unità immobiliari, non è stato possibile risalire al nominativo di un potenziale Amministratore, anche tenuto conto che il numero delle unità immobiliari complessive è inferiore a quello minimo obbligatorio.

Si segnala, infine, che nell'atto di compravendita con cui l'esecutato ha acquistato l'immobile in procedura, in data 14/10/2019, all'Art.8 il Sig. [redacted] ha dichiarato di trovarsi in stato civile libero, mentre aveva già contratto matrimonio in data 28/09/2019.

Cap 10 – Valore di stima

In base a tutto quanto sopra, considerata la superficie commerciale di S=103 mq ed il valore unitario di €/mq 1.200,00, il più probabile valore di mercato è pari a V=103 mq x €/mq 1.200,00 = € 123.600,00. Da tale importo vanno decurtati i circa € 15.000,00 necessari a procedere alle regolarizzazioni di cui al § 7.3. Il valore di stima, in definitiva, è pari a € 123.600 - € 15.000 = € 108.600,00

Cap 11 – Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore dell'immobile, si deve applicare, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, una riduzione forfettaria pari al 15%, praticata per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tali decurtazioni, è pari a:

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6

$V_m^{-15\%}$= € 108.600 x 0,85 = € 92.310 che si arrotonda ad € 92.000,00

Cap 12 – Prezzo a base d'asta del lotto unico

Il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova e da porre come prezzo a base d'asta, in lotto unico, è pari a:

€ 92.000,00 che in cifra diconsi
(novantaduemila/00)

Cap 13 – Definizione del lotto di vendita

Appartamento sito in Adelfia (BA) alla Via Fratelli Bandiera n. 8, posto al primo piano, composto da tre vani ed accessori, con sovrastante e corrispondente lastrico solare di pertinenza esclusiva. Confinante con detta via, con vano scala e con altra unità immobiliare.
Individuato, catastalmente, come di seguito riportato. Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia: Via Fratelli Bandiera n. 8 Piano 1-2 - Foglio 5 Particella 1344 Subalterno 11 - Cat. A/3 - Classe 5 – Consistenza 5 vani - Superficie catastale 95 mq – Escluse aree scoperte 87 mq - Rendita € 387,34". Coordinate GPS: 41.00603 N°, 16.86639 E°.

Valutazione peritale: € 92.000,00 che in cifra diconsi
(novantaduemila/00)

Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Bari, Settembre 2025 Dott. Ing. L. Alessandro Rossi

Allegati

1) N.1 Visura catastale
2) N.1 Visura catastale storica
3) N.1 Planimetria dell'ultimo impianto catastale del 16/09/2019
4) N.1 Planimetria dell'impianto catastale del 07/04/2016
5) N.1 Planimetria dello stato dei luoghi, come rilevato
6) N.1 Elaborato planimetrico
7) N.16 Scatti fotografici significativi
8) N.1 Attestato di Prestazione Energetica
9) N.1 Estratto di matrimonio
10) N.4 Certificati di residenza storici
11) N.1 Certificato di stato civile
12) Atto di compravendita
13) Attestazione di trasmissione alle parti

Firmato Da: ROSSI LEONARDO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21e6f6