TRIBUNALE DI BARI

GIUDICE:	**dott.ssa Marisa ATTOLINO**
PROCEDIMENTO:	**PROCEDURA ESECUTIVA N.195/2025 R.G.E. in danno di ******
OGGETTO:	**Consulenza tecnica**
CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	**ing. Mariarosaria Limitone**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

DATA: 16.02.2026

Sommario

PREMESSA 2
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE 2
OPERAZIONI PERITALI....3
RISPOSTA AI QUESITI....6
Quesito 1) *Identificazione del bene oggetto della procedura* 6
Quesiti 2) *Descrizione del bene e assoggettamento della vendita all'I.V.A.* 7
Quesiti 3 e 4) *Data di costruzione e titoli abilitati*....11
Quesito 5) Certificato di destinazione urbanistica 15
Quesito 6) Identificazione catastale....17
Quesito 7) Verifica proprietà all'atto di pignoramento e sua divisibilità....19
Quesito 8) Proprietà nel ventennio e vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni....19
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 20
Vincoli a carico dell'acquirente: 20
Difformità urbanistico-catastali/difformità urbanistico-edilizie/difformità catastali 21
Altre informazioni per l'acquirente 21
Quesito 9) Gravami di censo, livello o uso civico....22
Quesito 10) Caratteristiche dimensionali - Calcolo della superficie commerciale - Caratteristiche del bene - Valore degli immobili....22
Caratteristiche dimensionali – Calcolo della superficie commerciale 23
Adeguamenti e correzioni di stima 26
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili....26
ELENCO ALLEGATI LOTTO A....26

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

PREMESSA

Con ordinanza 569 cpc del 14 luglio 2025, l'Ill.mo G.E. dott.ssa Marisa ATTOLINO nominava la sottoscritta Dott. Ing. Mariarosaria LIMITONE, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6983, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari, C.T.U. del procedimento in epigrafe.

La sottoscritta in data 22 luglio 2025 prestava il giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Esaminati gli atti della procedura la sottoscritta provvedeva, di concerto con il custode giudiziario, Avv. Angela Monica De Meo, al controllo della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del c.p.c. La documentazione prodotta dal creditore procedente è composta da:

- copia della Certificazione Notarile redatto dal Notaio Andrea Ambrosini depositato in data 09.06.2025 .
- atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 21.05.2025 ai nn. 25864/19570 e relativa copia della nota di trascrizione entrambi depositati in data 04.06.2025;
- istanza di vendita con contestuale deposito dell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, documenti tutti prodotti in data 04.06.2025;
- nota di iscrizione a ruolo del 14.05.2025 con contestuale deposito di copia atto di pignoramento del 03.05.2025, copia atto di precetto (rinnovo) notificato in data 04.02.2025, attestazione di conformità.

Nei suddetti certificati sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili oggetto di procedura e le proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Per quanto attiene allo stato civile dell'esecutato, la sottoscritta ha verificato che il signor ****, nato a **** il ****, è coniugato, in regime di separazione dei beni, con la signora ****, nata a *** il **** (cfr. visura anagrafica effettuata on line in data 29.07.2025 presso l'Ufficio Anagrafe

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f92735f8

del Comune di ****[1]). I coniugi ****hanno contratto matrimonio in data **** (Atto N. **** parte **** serie **** - anno **** - Comune di ****).

Dalla ricostruzione della proprietà il signor ****, coniugato in regime di separazione dei beni, ha acquistato l'unità immobiliare, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 27, particella 1068, dai coniugi ****, per il diritto di usufrutto vitalizio, e dalla signora **** per il diritto di nuda proprietà, in virtù di atto di compravendita[2] a rogito del Notaio Adriano Loprieno di Bari del 15.06.1999, repertorio n. 10853/3221, trascritto il 18.06.1999 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari ai nn. 22249/15165.

OPERAZIONI PERITALI

Il custode giudiziario provvedeva a comunicare alle parti interessate, sia mediante lettera raccomandata RR1, sia attraverso pec all'avvocato del creditore procedente che in data 31 luglio 2025 alle ore 10:00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di procedura sito in Valenzano alla Via Forno Vecchio n. 46 nonché indirizzo di residenza del signor ****. Alla data e all'ora prefissate la scrivente e il custode giudiziario si recavano in loco riscontrando la presenza del signor **** il quale permetteva l'accesso al bene. Durante il sopralluogo la scrivente eseguiva un rilievo plano-altimetrico e fotografico dell' unità immobiliare in esame e si riservava la possibilità di procedere ad un nuovo accesso per effettuare ulteriori verifiche. Il sopralluogo si concludeva alle ore 12:00.

Sulla base delle informazioni e della documentazione acquisite, la scrivente si accingeva a redigere la presente relazione peritale in ottemperanza ai seguenti quesiti:

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

[1] Cfr. All. del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".
[2] Cfr. All. del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

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 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,

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9) a VERIFICARE se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
10) a DETERMINARE il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 d.p.r. 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: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

14) a verificare l'inesistenza del bene in zona ZES, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet https://adriatica.zes.gov.it, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;

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

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

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

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

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1) *Identificazione del bene oggetto della procedura*

Il bene oggetto della procedura esecutiva, giusta atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 21.05.2025 ai nn. 25864/19570 - Atto esecutivo o cautelativo a favore di **** con sede in ****, codice fiscale ****, è

- **singola unità immobiliare sita nel centro antico di Valenzano alla Via Fornovecchio n. 46 (o Via Forno Vecchio) - piani seminterrato, rialzato, primo, secondo e lastrico solare**

confinante con abitazione adiacente avente accesso da Via Fornovecchio (foglio 27, particella 739), e per due lati con la stessa Via.

L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano al foglio 27, particella 1068 ed è intestato al signor ****, nato a **** il ****, proprietà 1/1.

Trattandosi di un singolo bene, la sottoscritta ha identificato un unico lotto.

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f92735f8

Di seguito si riporta la relazione di stima inerente il LOTTO A.

PERIZIA DI STIMA LOTTO A

LOTTO A (lotto unico)

- **Piena proprietà** dell'immobile sito nel centro antico di Valenzano alla Via Fornovecchio n. 46 (o Via Forno Vecchio) - piani seminterrato, rialzato, primo, secondo e lastrico solare, individuato al **Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano foglio 27, particella 1068.**

Quesiti 2) *Descrizione del bene e assoggettamento della vendita all'I.V.A.*

Trattasi di singola unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata nel centro antico di Valenzano, a circa 250 metri da Corso Aldo Moro e a circa 150 metri da via Bari. L'immobile risalente alla prima metà degli anni quaranta ha un unico accesso pedonale dal civico n. 46 di Via Fornovecchio (già Via Forno Vecchio) corredato di gradini esterni all'ingresso necessari per superare il dislivello esistente tra la strada e la quota di calpestio del pianerottolo al piano rialzato il quale distribuisce i restanti livelli dell'abitazione.

Superato il pianerottolo al piano rialzato in corrispondenza dell'ingresso è possibile raggiungere i piani seminterrato e primo. Il piano seminterrato si compone di un ambiente unico destinato a tavernetta/cucina/pranzo con annesso un ripostiglio/dispensa ricavato nel sottoscala, un antibagno e bagno. Il piano primo consta di un unico vano adibito a soggiorno dal quale è possibile accedere al secondo piano mediante una seconda rampa di scale. Il secondo livello si compone di una camera da letto, un vano pluriuso/studiolo, un disimpegno e un bagno. Dal vano pluriuso, percorrendo un'ulteriore rampa di scale si giunge al lastrico solare corredato di una veranda ubicata in continuità alla scala e di una tettoia in legno lamellare che ricopre parzialmente la superficie scoperta del lastrico solare.

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f92735f8



Confini

Il bene risulta posto tra le coerenze: ad est con abitazione adiacente avente accesso da Via Fornovecchio (foglio 27, particella 739) e a nord – ovest per due lati con la stessa Via.



Caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare è costituita da una struttura portante in muratura e solai piani in latero – cemento. Le finiture esterne sono in buone condizioni di manutenzione e conservazione[3]. I prospetti sono intonacati a civile e tinteggiati. L'ingresso ed il relativo pianerottolo al piano rialzato permettono mediante delle scale a rampe uniche il collegamento verticale tra i vari piani. I gradini sono rivestiti in pietra naturale di colore grigio; le pareti sono pitturare di colore chiaro. Sia i pavimenti che le pareti sono in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Dal pianerottolo all'ingresso, percorrendo le scale ci si

[3] Cfr. All. del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

immette nel soggiorno dotato anch'esso di un'altra rampa che conduce ad un piccolo disimpegno al secondo piano. Il disimpegno distribuisce la camera da letto, un vano pluriuso/studiolo e il bagno dotato di una parete in vetrocemento. All'interno del vano pluriuso è ubicato un ulteriore collegamento verticale che conduce al lastrico solare. Al terzo piano la porta del vano scala immette in una veranda a prevalente sviluppo longitudinale secondo la maggiore dimensione del terrazzo. La veranda è destinata a lavanderia/ripostiglio ed è stata realizzata mediante partizioni verticali costituite da infissi a vetrocamera in pvc di colore bianco e copertura realizzata con pannelli coibentati. Dalla veranda e dal vano scala, mediante due porte distinte, si accede al lastrico solare coperto, per la maggiore estensione, da una struttura in legno lamellare indipendente rispetto a quella dell'immobile. La tettoia oltre a coprire parzialmente il lastrico solare ha una doppia pendenza per permettere lo scolo delle acque meteoriche sia in strada che in corrispondenza del solaio di copertura della scala interna (torrino). Il terrazzo è delimitato per due lati da una ringhiera in ferro e da parapetti in muratura di diverse altezze.

Sempre dall'ingresso e dal relativo pianerottolo al piano rialzato, percorrendo una rampa di scale, si giunge al piano seminterrato costituito da un unico ambiente destinato a tavernetta/cucina/pranzo. Sul retro della cucina, attraverso un dislivello di pochi centimetri, sono ubicati un antibagno e un bagno. Lo stesso piano è inoltre dotato di un ripostiglio ricavato nel sottoscala. L'antibagno è provvisto di una piccola nicchia dove è posizionato un serbatoio/ riserva idrica.

Tutti gli ambienti sono aerati e illuminati naturalmente, a mezzo di finestre o portefinestre, protette da persiane in alluminio di colore verde appartenenti ai due prospetti su via Fornovecchio. Gli infissi al piano seminterrato sono protetti anche da inferriate. La porta finestra al piano superiore è invece munita di ringhiera di protezione per permettere l'affaccio.

Il bagno al secondo piano, areato ed illuminato naturalmente mediante una finestra rettangolare, è dotato di un piatto doccia, un wc, un bidet, un lavabo e relativa specchiera. Il bagno al piano seminterrato, anch'esso areato ed illuminato naturalmente mediante una finestra alta per lo più quadrata, è dotato di un piatto doccia, un wc, un bidet, un lavabo e relativa specchiera. Entrambi i servizi igienici sono interessati da fenomeni di condensa di

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

modesta entità localizzati sul soffitto, in corrispondenza della doccia, con rigonfiamenti/distacchi dello strato di finitura.

La porta d'ingresso è in metallo e blindata in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono in pvc a vetrocamera protetti da persiane. Gli infissi interni sono porte a singolo battente in legno tamburato con pannelli ciechi, tutti in buono stato di conservazione.

All'interno l'abitazione si presenta con una pavimentazione in ceramica di formato rettangolare di colore chiaro bianco/beige di differenti tonalità; la zona destinata a servizi, è dotata di pavimenti e rivestimenti in ceramica di colore chiaro di differenti dimensioni e gradazioni; le pareti dell'angolo cottura al piano seminterrato sono rivestite con piastrelle di piccolo formato in gres porcellanato, effetto pietra, con decori.

Le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati con colori chiari di differente colorazione in buone condizioni di conservazione L'altezza netta dei soffitti, intonacati e tinteggiati a civile, è di 2,70 mt per i livelli abitabili, 2,35 mt per il seminterrato, 2,00 mt per la veranda e 2,65 mt – 2,30 mt per la tettoia sul lastrico solare.

Gli impianti presenti sono: idrico-fognante, gas, termico autonomo, elettrico, citofonico, antenna televisiva centralizzata. Tutti gli impianti risalgono alla seconda metà degli anni ottanta quando il bene è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria. L'impianto elettrico non è adeguato alle normative vigenti; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas metano con corpi scaldanti in ghisa non dotati di valvole termostatiche; la produzione di acqua calda e il riscaldamento sono garantiti dalla presenza di un generatore di calore tradizionale collocato all'interno del soggiorno al piano primo. All'interno dell'unità immobiliare sono inoltre installati tre condizionatori a parete: uno nel soggiorno al piano primo, uno nella camera da letto al secondo piano e un terzo nella cucina/pranzo del piano seminterrato[4].

Allo stato attuale, l'abitazione versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Con riferimento all'art.10 del D.P.R. 633/1972, la sottoscritta ritiene che la vendita immobiliare non sia soggetta ad I.V.A.

[4] Cfr. All. del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f927 35f8

Quesiti 3 e 4) *Data di costruzione e titoli abilitati*

Il bene oggetto della procedura è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967, presumibilmente nella prima metà degli anni quaranta. Il fabbricato fa parte del tessuto edilizio consolidato del centro storico di Valenzano ed inizialmente era contraddistinto catastalmente dalla particella 740 subalterni 1 e 2. Dalle ricerche documentali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari la scrivente ha reperito esclusivamente il modello 5 della particella 740 sub 2 del foglio 27 (porzione dell'attuale particella 1068) che riporta la data del 19.05.1944[5]. Nell'archivio catastale in atti non sono presenti le planimetrie storiche del bene né tantomeno dei precedenti subalterni 1 e 2 della particella 740 del foglio 27, i quali costituiscono gli identificativi originali dell'attuale immobile particella 1068 del foglio 27 del Comune di Valenzano.

Dalle verifiche effettuate presso il IV Settore - Urbanistica del Comune di Valenzano, la scrivente ha appurato che il LOTTO A è stato oggetto di ristrutturazione con sostituzione dei solai in virtù di Concessione edilizia n. 22 del 14.03.1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di Valenzano in data 14.03.1988[6].

Al termine dei lavori di ristrutturazione, i piani rialzato e primo della tavola di progetto (di fatto piani primo e secondo) appartenenti al fabbricato residenziale costituito da due livelli oltre il seminterrato, sono stati dichiarati abitabili dal Sindaco del Comune di Valenzano in data 10.02.1989 giusta permesso di abitabilità e d'uso n. 873/1989 del registro nuove costruzioni.

La sottoscritta in fase di sopralluogo, ha riscontrato che il LOTTO A è parzialmente difforme rispetto all'elaborato grafico di progetto allegato alla C.E. n. 22 del 14.03.1988 di cui sopra e rispetto alla planimetria catastale in atti del 08.09.1987.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi[7] e la tavola grafica sopracitata sono emerse le seguenti difformità:

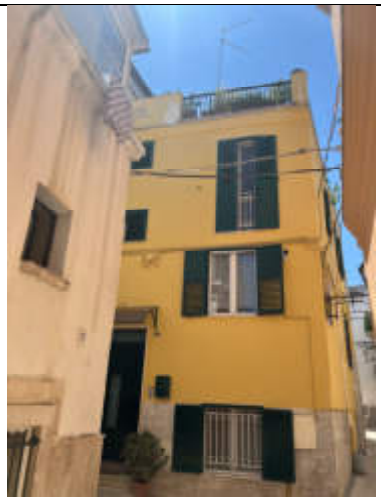
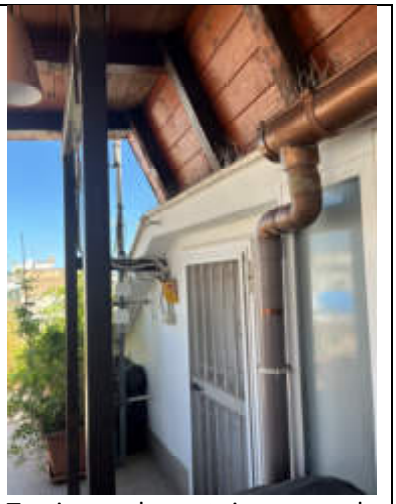
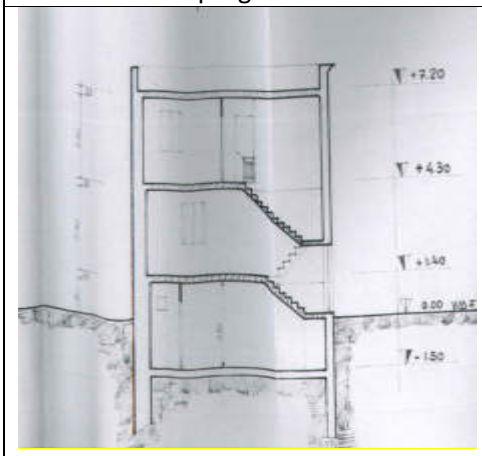
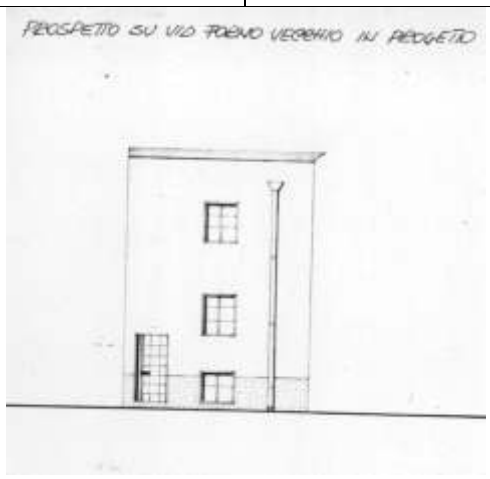
1. *aumento di superficie utile residenziale e non*

[5] Cfr. All. del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".
[6] Cfr. All. del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".
[7] Cfr. All. del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

- nell'elaborato grafico di progetto sono rappresentati i piani seminterrato, rialzato e primo; dalle verifiche in loco la scrivente ha appurato che tra il fabbricato e la quota stradale esiste un dislivello pertanto, l'ingresso al corpo di fabbrica è rialzato rispetto al livello strada. Dall'ingresso si accede ai piani primo e secondo e al piano seminterrato; dal secondo piano si giunge al lastrico solare. Il livello rialzato è costituito solo e soltanto dal pianerottolo che disimpegna le rampe di scale per scendere al seminterrato (locale tavernetta con annesso servizio igienico) e salire al primo piano destinato a soggiorno (ambiente unico); il piano secondo è utilizzato come zona notte e il livello sovrastante è un terrazzo praticabile raggiungibile mediante un'ulteriore rampa di scale. L'attribuzione del piano a ciascuna planimetria di progetto non corrisponde allo stato dei luoghi; nella planimetria catastale in atti del 08.09.1987, i livelli rappresentati (primo secondo e seminterrato) corrispondono a quelli reali;
- nell'elaborato grafico di progetto e nella planimetria catastale manca la rappresentazione grafica del lastrico solare e della scala necessaria per raggiungere la relativa quota. Nello stato dei luoghi il lastrico solare è un terrazzo praticabile ed accessibile mediante una rampa di scale che parte dal vano pluriuso al secondo piano e conduce ad una veranda; nelle planimetrie di progetto, nei prospetti e nella sezione della medesima tavola grafica non è raffigurato il torrino vano scala avente una copertura in c.a. inclinata e parallela all'andamento delle scale. Il torrino ha un'altezza massima di 2,00 mt. e la conformazione della copertura piana inclinata è dettata dalla necessità di minimizzare l'impatto sulle facciate e sul calcolo dell'altezza complessiva del corpo di fabbrica; le quote altimetriche indicate in sezione sono parzialmente corrette;
- sul lastrico solare è stata realizzata una veranda a prevalente sviluppo longitudinale secondo la maggiore dimensione del terrazzo. La veranda è destinata a lavanderia/ripostiglio ed è stata costruita mediante l'installazione di partizioni verticali costituite da infissi a vetrocamera in pvc di colore bianco e copertura piana in pannelli coibentati; detta veranda dell'estensione complessiva di circa mq. 4,50 è ubicata in continuità rispetto al torrino vano scala;
- sempre sul lastrico solare è stata realizzata una struttura in legno lamellare indipendente rispetto al fabbricato; essa è una tettoia a doppia falda dell'estensione complessiva di circa mq 24,00;

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

<table>
<tr>
<td>
Dislivello rispetto alla quota stradale non indicato in progetto</td>
<td>
Prospetto principale su Via Forno Vecchio</td>
<td>
Torrino scala, tettoia e veranda sul lastrico solare</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td colspan="2"></td>
</tr>
</table>

2. modifiche di prospetto

- nella tavola di progetto sul prospetto principale sono rappresentate tre finestre, una per ogni livello del corpo di fabbrica. Nello stato dei luoghi la scrivente ha rilevato la realizzazione di una portafinestra al primo piano e di ulteriori aperture in corrispondenza dei collegamenti verticali ai vari livelli; nell'elaborato grafico di progetto le finestre delle scale sono in realtà riportate solo nelle planimetrie di ciascun piano e nella planimetria catastale in atti;
- nel progetto al piano seminterrato non è raffigurata l'apertura sul prospetto laterale realizzata in vetrocemento (tamponatura in vetrocemento per dare luce all'ambiente) e la

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

finestra di pertinenza dell'angolo cottura; entrambe le aperture sono invece raffigurate nella planimetria catastale;

- la finestra del bagno al secondo piano (rif. piano primo della tavola di progetto) non è conforme per dimensioni e posizione a quella inserita nella planimetria catastale in atti e di fatto realizzata;
- il parapetto del lastrico solare costituito in parte da ringhiere in ferro e da muratura non è riportato nella sezione e nei prospetti della tavola di progetto;

3. diversa distribuzione degli ambienti interni

- i collegamenti tra i vari piani (rampe di scale) sono parzialmente difformi per numero di gradini e per dimensioni rispetto a quelli rappresentati sia nella tavola di progetto che nella planimetria catastale in atti;
- nella tavola di progetto non è riportato il tramezzo che separa il pianerottolo di arrivo al primo piano dal soggiorno (rif. piano rialzato della tavola di progetto); al piano seminterrato non sono rappresentati l'antibagno, la muratura bassa che separa la tavernetta dall'angolo cottura, la nicchia e il piccolo ripostiglio (riserva idrica) ricavati nella muratura perimetrale a confine con la particella 741 del foglio 27.

Dalle ricerche effettuate presso i registri dell'Area Urbanistica del Comune di Valenzano (ricerche per immobile, indirizzo e nominative), la scrivente ha verificato che non esistono titoli abilitativi e/o domande di condono relative all'immobile in oggetto, successivi a quelli menzionati in precedenza.

Per quanto riguarda le modifiche di prospetto e la diversa distribuzione degli ambienti interni poiché trattasi di difformità di carattere non sostanziale, esse potrebbero essere sanate in quanto rientrano in uno dei casi previsti dagli articoli 36 (accertamento di conformità) e 37 del T.U.E dell'edilizia n. 380/2001 e s. m. i. A tal fine sarebbe opportuno inoltrare idonea richiesta per il rilascio oneroso del relativo titolo abilitativo in sanatoria. Poiché la richiesta della sanatoria e l'aggiornamento della planimetria catastale devono essere firmate da un tecnico abilitato, si stima un importo complessivo per regolarizzare le suddette difformità di circa € 5.000,00 (sanzione pecuniaria minima, diritti di segreteria, eventuali bolli, spese per

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, onorario tecnico abilitato) salvo eventuali conguagli in sede di istruttoria edilizia.

Per quanto riguarda invece il torrino scale, la veranda e la tettoia sul lastrico solare, trattandosi rispettivamente di ampliamento di superficie utile e superficie non residenziale, la normativa vigente (articolo 40 - comma 6 legge 47/85 e legge 326/2003 e s.m.i.) prevede la possibilità di regolarizzare l'opera abusiva solo nel caso in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive purché, le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano sorte in data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (2 ottobre 2003). Dalla documentazione in atti si evince che dette ragioni di credito sono sorte in data successiva al 2 ottobre 2003 pertanto, l'ampliamento non è condonabile e di conseguenza sia il la veranda che la tettoia dovranno essere smantellati. La sanatoria potrebbe anche comprendere la regolarizzazione del torrino scala in quanto struttura non abitabile e funzionale al raggiungimento del lastrico solare esistente in deroga all'altezza preesistente indicata nella tavola di progetto. Nell'ipotesi invece di demolizione, i costi per la demolizione/smontaggio del torrino scale, degli infissi e delle strutture in legno, di tutte le opere murarie ed impiantistiche necessarie al ripristino del lastrico solare, la richiesta di autorizzazione alla demolizione da inoltrare al Comune di Valenzano, il pagamento della sanzione e dei diritti di segreteria, ammontano a circa € 20.000,00 salvo calcoli più dettagliati da effettuare presso gli uffici comunali e in considerazione della logistica di cantiere poiché trattasi di lavori da effettuare in un centro storico (lavori in spazi ristretti).

Quesito 5) *Certificato di destinazione urbanistica*

Nel caso in esame non si è ritenuto necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di unità immobiliare ricadente in zone residenziali: zona omogenea di tipo A1 ovvero di conservazione, restauro e risanamento igienico-statico - centro storico (cfr. Regolamento edilizio - *Testo approvato con delibere consiliari n. 4 del 9 marzo 1974 e n. 25 dell'8 aprile 1974 e dalla tavola di ZONIZZAZIONE del Piano di Fabbricazione VIGENTE approvato con DPGR n. 1535 del 17 Giugno 1977).* Agli articoli 8 e 9 del Titolo II del Regolamento edilizio è riportato quanto segue:

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f92735f8

"… le zone residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi. Da tali zone sono esclusi grandi magazzini … ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona…La zona A è quella del centro storico antico dell'abitato. In tale zona si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale; ***l'attività edilizia sarà dunque soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione-ricostruzione a quei casi ritenuti indispensabili per motivi statici o a quelli di determinate parti del complesso prive di valore storico, artistico ed ambientale e la cui sostituzione non sia di danno all'assetto urbanistico ambientale del quartiere. Sono consentite e incoraggiate le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati*** *con ricomposizione particellare intesa a migliorare le condizioni di abitabilità degli stessi e a favorire il mutamento della loro destinazione d'uso, nel senso della sostituzione delle abitazioni malsane (specialmente di quelle a piano terreno o seminterrato); con piccole botteghe e laboratori artigiani, piccoli uffici, negozi, bar, circoli e luoghi di ritrovo collettivo per attività culturali, sociali e ricreative.*



3) Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni consentite, la densità edilizia (I_f) non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prove di valore storico e artistico… 5) Per le operazioni di risanamento conservativo ***non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti,*** *computate senza tener conto delle sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte all'antiche strutture.*

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f92735f8

6) Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni o sopraelevazioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-ambientale.

7) Per le operazioni di risanamento conservativo ed eventuali ricostruzioni (e solo per queste operazioni), le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

8) Tutte le opere permesse in detta zona dovranno avere il preventivo parere dell'Ufficio Urbanistico Regionale prima di poter ottenere la licenza edilizia.

9) Nella ricostruzione e restauri di edifici bisogna tener conto dell'assetto urbanistico e architettonico della zona. Nell'operare in tale zona storica, particolare attenzione andrà posta nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di rifinitura degli edifici, adottando materiali e lavorazione tipiche dell'ambiente in cui si opera (murature, intonaci, pavimentazioni stradali in pietra, etc.) o adattando tecniche di lavorazione e rifiniture per materiali non tradizionali tali che li rendano assimilabili all'ambiente circostante.

10) È fatto divieto di usare marmi lucidati, ceramiche e rivestimenti in grès e in cotto smaltato per qualsiasi opera di rifinitura esterna.

11) Particolare attenzione si dovrà porre nel rinnovo delle tinteggiature esterne, tenendo presente che, per le architetture minori è consentito solo l'uso del colore bianco calce."

Quesito 6) *Identificazione catastale*

Dalla documentazione agli atti e dalle visure storiche per immobile, effettuate dalla scrivente in data 30.07.2025, 29.01.2026 e 16.02.2026, si ricava che il bene è intestato a **** nato a Bari il 04 marzo 1955, c.f. LSCNCL55C04A662K, per la quota di uno su uno (1/1) della piena proprietà.

Esso è identificato catastalmente[8] come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita

[8] Cfr. All. 3 del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f92735f8

---	**27**	**1068**			**A/4**	**4**	**4,5 vani**	**Totale: 51 m² Totale escluse aree scoperte: 51 m²**	**Euro 348,61**
Via Forno Vecchio n. 46, Piano S1 - 1 - 2									

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Bari è emerso che la particella 1068 del foglio 27 deriva dalla particella 740 subalterni 1 e 2 i quali risultano in atti, ma privi di planimetrie. Detti identificativi sono stati soppressi in data 05.09.1987 in seguito alla variazione catastale che ha generato l'attuale particella 1068 del foglio 27 a seguito dei lavori effettuati nel 1988 in virtù della C.E. n. 22 rilasciata in data 14.03.1988 dal Sindaco del Comune di Valenzano.

Al Catasto Terreni del Comune di Valenzano la particella 740 del foglio 27 (ente urbano della superficie di 45 mq) è stata soppressa in seguito a tipo mappale del 11/02/2002, pratica n. 68535 in atti dal 11/02/2002 MOD.8 N. 117275/87 (n. 117275.1/1987) per demolizione in favore della particella 1068 del foglio 27.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha accertato che la planimetria catastale in atti dal 08.09.1987 è parzialmente difforme rispetto allo stato dei luoghi e rispetto all'elaborato grafico di progetto allegato alla medesima Concessione edilizia di cui sopra relativamente al numero e consistenza delle aperture sui prospetti, alle rampe di scale, al lastrico solare, alla veranda e alla tettoia in legno lamellare, come meglio descritto in precedenza. Inoltre è errata la superficie catastale riportata in visura rispetto a quella rilevata nello stato dei luoghi. Sarà quindi necessario regolarizzare la planimetria catastale dell'immobile mediante procedura DOCFA cosi come meglio specificato e descritto nei paragrafi 3) e 4), aggiornando la rappresentazione grafica e i dati inerenti i piani, la consistenza e la superficie catastale.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica la scrivente ha verificato che il LOTTO A non è dotato del suddetto certificato. Durante il sopralluogo il signor **** ha fornito alla scrivente copia del libretto di impianto termico. La sottoscritta ha provveduto al rilievo dei dati necessari per la redazione del certificato APE[9].

[9] Cfr. All. 9 del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273518

Si presume che la caldaia esistente e gli split a parete siano stati installati negli anni duemila. Inoltre gli split vengono di fatto utilizzati solo per la climatizzazione estiva.

Quesito 7) *Verifica proprietà all'atto di pignoramento e sua divisibilità*

Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente e dalle indagini effettuate dalla scrivente si evince che all'atto del pignoramento il signor **** risultava proprietario del bene come meglio specificato in premessa e nei paragrafi precedenti.

Trattandosi di una singola unità abitativa la scrivente ritiene di non dover prendere in considerazione l'ipotesi di divisibilità dell'immobile.

Quesito 8) *Proprietà nel ventennio e vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni*

Dal controllo della certificazione notarile, della visura storica per immobile e degli atti di provenienza risulta che in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Adriano Loprieno di Bari del 15.06.1999, repertorio n. 10853/3221, trascritto il 18.06.1999 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari ai nn. 22249/15165 il signor ****, coniugato in regime di separazione dei beni, ha acquistato l'unità immobiliare, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano al foglio 27, particella 1068 quanto al diritto di usufrutto vitalizio dai coniugi **** e quanto al diritto di nuda proprietà dalla signora ****.

I coniugi **** e la signora **** hanno acquistano il LOTTO A, ciascuno per i rispettivi diritti di cui sopra, in virtù di atto di compravendita[10] a rogito del Notaio Pietro Speranza di Valenzano del 15.03.1989, repertorio n. 29576/9393, trascritto il 20.03.1989 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari ai nn. 11829/9749, dal ****, coniugato in regime di separazione.

Al signor **** l'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune Valenzano al foglio 27, particella 1068, è pervenuto dalla signora **** giusta atto di compravendita[11] a rogito del Notaio Pietro Speranza di Valenzano dell'11.03.1987, repertorio n. 29576/9393, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 21.03.1987 ai nn. 10200/8159. Nel medesimo atto veniva trasferita la piena proprietà dei beni individuati in Catasto Fabbricati del Comune Valenzano al foglio 27, partita 1036, particella 740, subalterni 2 e 1 (attuale particella

[10] Cfr. All. 4 del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".
[11] Cfr. All. 4 del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f92735f8

1068), aventi rispettivamente la consistenza di un vano al piano seminterrato con accesso da Via Forno Vecchio n. 50 e di 1,5 vani al primo piano con ingresso da Via Forno Vecchio n. 48.

Alla signora **** i beni di cui sopra sono pervenuti per averli entrambi usucapiti giusta sentenza n. 405/81 emessa dal Tribunale di Bari il 20.01.1981, registrata a Bari il 02.03.1981 al n. 2043 e trascritta il 24.02.1981 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari ai nn. 5947/5176. I subalterni 1 e 2 della particella 740 del foglio 27 erano già di proprietà della defunta **** la cui successione fu presentata all'Ufficio del registro di Adelfia nel 1947 al n. 245/2.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione in atti emerge che nel ventennio sussistono le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO

PIGNORAMENTO N. 16355 del 18.05.2018 – Verbale di pignoramento immobili del 09.04.2018 repertorio n. 4039 a favore di ****, contro ****, nato a Bari il ****, codice fiscale ****.

PIGNORAMENTO N. 19570/25864 del 21.05.2025 – Verbale di pignoramento immobili del 03.05.2025, repertorio n. 5259 a favore di ****, contro ****.

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA LEGALE N. 7285 del 05.06.2007, di euro 22.220,52, derivante da Atto Amministrativo del 22.05.2007, repertorio n. 3417a favore di **** contro****.
2. IPOTECA LEGALE N. 4863 del 25.10.2012, atto del 23.10.2012, repertorio n. 1220, di euro 57.859,82 a favore di ****contro ****.
3. IPOTECA LEGALE N. 7379 del 07.0.2010, atto del 30.06.2010 repertorio n. 3996, di euro 44.534,68 a favore di **** contro.

Vincoli a carico dell'acquirente:

Dalle ricerche effettuate risulta che sul bene pignorato **non** sussistono e quindi **non** saranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e trascrizioni;
- atti di cessioni di cubatura;

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. il signor ****, nato a ****, è coniugato, in regime di separazione dei beni, con la signora ****, nata a **** (cfr. visura anagrafica effettuata on line in data 29.07.2025 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di ****[12]).

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Sulla base delle informazioni acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta che le spese di cancellazione tanto del pignoramento quanto delle ipoteche saranno a cura e spese della procedura.

Difformità urbanistico-catastali/difformità urbanistico-edilizie/difformità catastali

Delle difformità precedentemente descritte nei paragrafi 3 e 4), quelle relative all'ampliamento della superficie utile residenziale e non residenziale risalgono presumibilmente alla seconda metà degli anni ottanta. Detti abusi non sono condonabili ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985 e s. m. i., in quanto le ragioni di credito per le quali si è proceduto sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (legge n. 326/2003). Pertanto, la veranda, la tettoia ed eventualmente anche il torrino scale dovranno essere demoliti/smontati al fine di ripristinare lo stato dei luoghi conforme al progetto approvato nel 1988 mentre le modifiche di prospetto (ampliamento/diminuzione di superfici vetrate) e la diversa distribuzione degli ambienti interni potrebbero essere sanata ai sensi dell'articolo 36 del T.U.E dell'edilizia n. 380/2001 e s. m. i. (modifiche apportate dal dgls 222/2016), inoltrando idonea richiesta per il rilascio di idoneo titolo abilitativo in sanatoria. I costi complessivi per regolarizzare il LOTTO A consistenti nella sanatoria e negli interventi di demolizione compresivi delle necessarie opere murarie ed impiantistiche ammontano a circa € 25.000,00 salvo calcoli più dettagliati da effettuare presso gli uffici comunali.

Altre informazioni per l'acquirente

Il LOTTO A è attualmente occupato dalla famiglia del debitore quale abitazione principale così come meglio specificato nei paragrafi precedenti. Si precisa che dalle ricerche effettuate e dalle

[12] Cfr. All. del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f92735f8

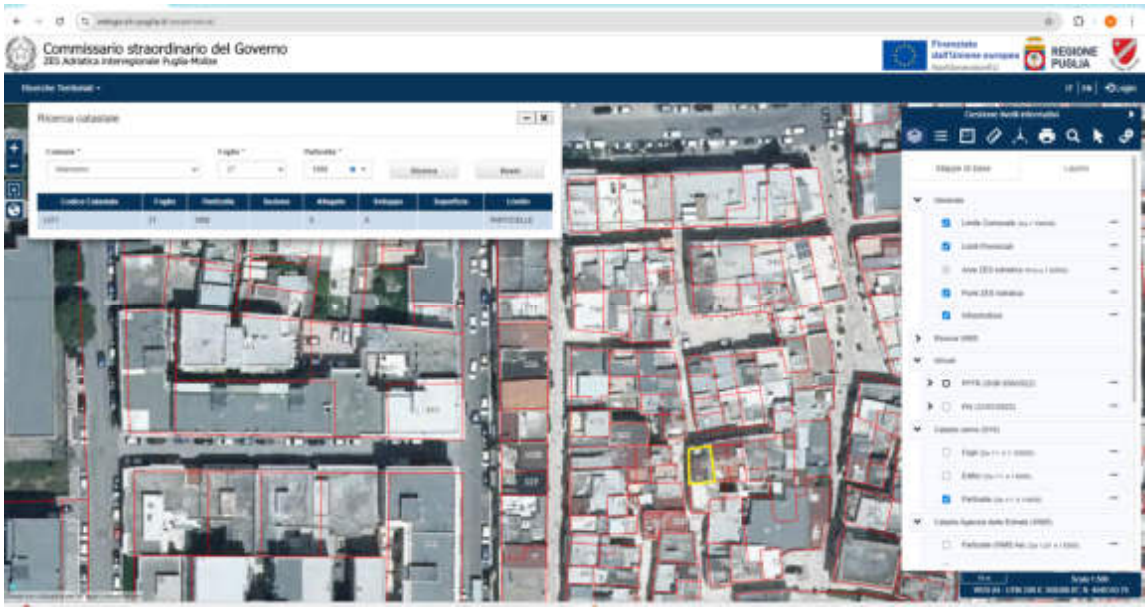
risultanze del sopralluogo non è emersa l'esistenza di contratti di locazione o di altra natura aventi per oggetto il bene da periziare.

Eventuali dotazioni condominiali

Trattandosi di una singola unità immobiliare il LOTTA A non è provvisto di dotazioni condominiali.

Il LOTTO A non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (rif. quesito 13).

In risposta al quesito 14, per quanto riguarda la verifica del bene in zona ZES - Zone Economiche Speciali ("zone geograficamente delimitata e chiaramente identificate, situate entro i confini dello Stato, ….per l'esercizio di attività economiche e imprenditoriali … possono beneficiare di speciali condizioni, …) la scrivente ha appurato sul sito internet https://adriatica.zes.gov.it che l'unità immobiliare in esame non appartiene ad una zona ZES.



Quesito 9) *Gravami di censo, livello o uso civico*

La scrivente ha verificato che l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, come attestato dalla documentazione in atti.

Quesito 10) *Caratteristiche dimensionali - Calcolo della superficie commerciale - Caratteristiche del bene - Valore degli immobili*

Dai rilievi eseguiti risultano le seguenti caratteristiche dimensionali.

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

Tipo di ambiente	Sup. netta (mq)
Tavernetta (angolo cottura + pranzo) - piano S1	20,00
Nicchia/ripostiglio - piano S1	1,35
Sottoscala/ripostiglio - piano S1	5,35
Bagno (wc + antibagno + riserva idrica) - piano S1	5,00
Soggiorno - piano primo	38,07
Letto 2 - piano secondo	16,45
Bagno - piano secondo	3,50
Studiolo/vano pluriuso - secondo piano	11,02
Disimpegno - secondo piano	2,00
Veranda sul lastrico solare	4,50
Tettoia sul lastrico solare	24,00
Totale	**131,24**

Caratteristiche dimensionali – Calcolo della superficie commerciale

Consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI e l'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani a destinazione residenziale, la superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Pertanto la superficie lorda (al netto delle aree scoperte) relativa al LOTTO A risulta essere pari a 92,22 mq. Per quanto riguarda le pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare si hanno 46,11 mq per il lastrico solare e 40,40 per la tavernetta e i relativi servizi accessori.

La superficie commerciale è ottenuta sommando la superficie lorda dei vani principali con le restanti superfici omogeneizzate (50% per il piano seminterrato e 10% per il lastrico solare).

Si precisa che nel conteggio della superficie commerciale la veranda e la tettoia non sono state considerate nel calcolo trattandosi di opere abusive.

LOTTO A - Caratteristiche dimensionali e superficie commerciale

	Superficie lorda (mq)	Coeff. utilizzato	Superficie commerciale (mq)
Tavernetta - piano S1	40,40	0,50	20,20

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

Abitazione – piani rialzato, primo e secondo	92,22	1,00	92,22
Lastrico solare	46,11	0,10	4,61
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE valore arrotondato mq			**117,00**

I criteri di stima utilizzati –Le fonti dell'informazioni - Il calcolo delle superfici, del valore a metro quadro, del valore totale – Adeguamenti e correzioni di stima

La valutazione del bene necessita di alcune premesse in merito al metodo di stima più opportuno; il criterio di scelta è funzione di una serie di considerazioni proprie dei beni e dell'andamento del mercato. Infatti essendo il bene ubicato in un centro abitato è preferibile un criterio di stima di tipo comparativo con metodo diretto. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene. Il valore di mercato è dato in base alla raccolta di informazioni ricercate presso gli uffici notarili, quelli delle agenzie immobiliari e dai riferimenti della borsa immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - codice zona di riferimento B2 - Valenzano). In base ai dati raccolti relativi ai valori unitari di immobili con caratteristiche similari e prospicienti il bene in oggetto, si ha il valore di mercato più probabile pari a: €/mq 1.000,00 (diconsi euro mille/00 al metro quadro).

Traducendo in formula ho l'espressione: V = Vm x Sc x K dove V è il valore di stima più probabile, Vm è il valore di mercato unitario più probabile, Sc la superficie commerciale dell'immobile e K è il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare. Il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile e della sua destinazione a seconda dell'uso reale non in contrasto con le prescrizioni relative alle norme edilizie e pari ad 1,00 essendo il bene occupato da uno dei debitori quale abitazione principale;

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

- coefficienti funzione dell'orientamento rispetto ai punti cardinali, della prospicienza rispetto agli affacci visuali dell'abitazione (prospetti) e della luminosità o grado di illuminazione dello stabile; tutti questi parametri, trattandosi di un'abitazione ubicata nel centro antico, sono pari ad 0,99;

- coefficiente di razionalità relativo alla distribuzione funzionale degli ambienti e degli spazi accessori componenti dell'unità immobiliare pari a 0,98;

- coefficienti di rifinitura e grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità), di vetustà e manutenzione inerenti lo stato di conservazione e l'anno di costruzione ; tutti questi parametri date le caratteristiche proprie dell'immobile sono pari ad pari a 0,97 poiché il bene è stato ristrutturato negli anni ottanta;

- coefficiente di superficie in funzione della consistenza della superficie utile dell'unità immobiliare pari ad 1,00 in quanto l'immobile ricade nell'intervallo 100 - 120 mq.

Il valore di K è quindi dato da:

K = (1,00+0,99+0,98+0,97+1,00)/5 = 0,99.

LOTTO A - Caratteristiche dimensionali e superficie commerciale

	Superficie lorda (mq)	**Coeff. utilizzato**	**Superficie commerciale (mq)**
Tavernetta - piano S1	40,40	0,50	20,20
Abitazione – piani rialzato, primo e secondo	92,22	1,00	92,22
Lastrico solare	46,11	0,10	4,61
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE valore arrotondato mq			**117,00**

Pertanto, sostituendo e arrotondando i dati nella formula, si ottiene il valore di stima:

LOTTO A: €/mq 1.000,00 x 0,99 x mq 117,00 = € 116.000,00.

Da tale valore devono essere detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità rilevate ammontanti a circa € 25.000,00.

In definitiva, il valore di stima della piena proprietà del LOTTO A è pari a: € 91.000,00 (diconsi euro novantunomila/00).

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f92735f8

Adeguamenti e correzioni di stima

Non si ritiene di dover apportare ulteriori adeguamenti o correzioni della stima in quanto il valore ottenuto è funzione sia di fattori incrementativi che di fattori decrementativi (vetustà, stato di manutenzione e conservazione, ecc.). Al valore calcolato si applica un abbattimento forfettario del 15%. **Di conseguenza il valore della piena proprietà si riduce a: € 77.000,00** (diconsi euro settantasettemila/00).

Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili

Come descritto nei paragrafi 3), 4) e 6), in riferimento ai beni periziati sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie e catastali che resteranno a carico dell'acquirente.

VALORE FINALE LOTTO A: Il valore finale della **piena proprietà** è pari a:

€ 77.000,00 (diconsi Euro settantasettemila/00).

Tanto la sottoscritta ha ritenuto riferire, a completo espletamento dell'incarico affidatole. Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale, la sottoscritta dichiara la propria disponibilità per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Bari, 16.02.2026 Ing. Mariarosaria Limitone

ELENCO ALLEGATI LOTTO A

ALLEGATO N. 1: comunicazioni e verbali

- visure Servizio Demografico Comune di Bari;
- verbale di sopralluogo.

ALLEGATO N. 2: documentazione urbanistica

- richiesta accesso atti amministrativi;
- copia li Concessione edilizia n. 22 del 14.03.1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di Valenzano in data 14.03.1988 e relativo stralcio della tavola di progetto;
- copia permesso di abitabilità e d'uso n. 873/1989 del 10.02.1989;
- copia pec di risposta dal Dipartimento per la tutela del patrimonio culturale;

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f9273 5f8

ALLEGATO N. 3: documentazione catastale

- visure catastali;
- planimetria catastale;

ALLEGATO N. 4: copia atti di provenienza

- copia atto di compravendita a rogito del Notaio Adriano Loprieno di Bari del 15.06.1999, repertorio n. 10853/3221;
- copia atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Speranza di Valenzano del 15.03.1989, repertorio n. 29576/9393;
- copia stralcio sentenza n. 405/81 emessa dal Tribunale di Bari il 20.01.1981, registrata a Bari il 02.03.1981 al n. 2043 e trascritta il 24.02.1981 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari ai nn. 5947/5176.

ALLEGATO N. 5: allegato fotografico.

ALLEGATO N. 6: attestazione trasmissione alle parti copia perizia;

ALLEGATO N. 7 : Attestato di Prestazione energetica.

- APE e relativa copia della ricevuta di pagamento dei diritti per il rilascio.

ALLEGATO N. 8 : onorario e nota spese.

Firmato Da: MARIAROSARIA LIMITONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44b95e34f92735f8