TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Paola Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 4
Descrizione 5
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 7
Consistenza 7
Dati Catastali 8
Stato conservativo 9
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - VIA PORTO TORRES n. 5, 70026, interno 3, piano 2 12
Provenienze Ventennali 13
Formalità pregiudizievoli 14
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 19
Stima / Formazione lotti 21
Riepilogo bando d'asta 25
Lotto Unico 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2026 del R.G.E. 26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.000,00 26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 27

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

INCARICO

In data 18/03/2026, il sottoscritto Ing. Di Paola Fabio, con studio in Via N. Piccinni, 65 - 70122 - Bari (BA), email ing.fabiodipaola@gmail.com, PEC fabio.dipaola@ingpec.eu, Tel. 080 2194843, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - VIA PORTO TORRES n. 5, 70026, interno 3, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.089932, 16.782219)

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

LOTTO UNICO

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - VIA PORTO TORRES n. 5, 70026, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 4 vani e accessori sito in Modugno alla Via Porto Torres, 5, posto al piano secondo interno n.3 [Cfr. Allegato - Atto di provenienza - Documentazione urbanistico edilizia].

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il Sottoscritto esperto stimatore, accettato l'incarico, con raccomandata A/R, comunicava l'inizio delle operazioni peritali, da eseguirsi congiuntamente al Custode giudiziario avv. **** Omissis ****, presso l'immobile sito in Modugno alla Via Porto Torres, 5, posto al piano secondo interno n.3, per il giorno 8 aprile 2026.

In data 8 aprile 2026, all'ora stabilita si procedeva quindi a dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile di Via Porto Torres, 5. Sul luogo erano presenti, oltre al Sottoscritto esperto stimatore, l'avv. **** Omissis ****, Custode giudiziario, il sig. **** Omissis ****, ai fini dell'accesso [Cfr. Allegato - Verbale operazioni peritali]; la sig.ra **** Omissis **** assente.
In tale occasione il sig. **** Omissis ****, dichiarava di risiedere presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva in qualità di coniuge della conduttrice, sig.ra **** Omissis ****, giusta contratto di locazione abitativa del 31 marzo gennaio 2022, registrato in data 31 marzo 2022 al n.6119-serie 3T [Cfr. Allegato - Contratto di locazione abitativa].
Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica – Verbale operazioni peritali].
il sig. **** Omissis ****, dichiarava al Custode giudiziario avv. **** Omissis **** che rilascerà l'immobile in favore dell'aggiudicatario subito dopo la vendita dello stesso [Cfr. Allegato - Verbale operazioni peritali].
In tale occasione a seguito di richiesta ai fini della redazione della certificazione energetica APE il sig. **** Omissis **** riferiva al Sottoscritto esperto stimatore che l'appartamento era provvisto di caldaia ma di non avere a disposizione il relativo libretto d'impianto in quanto smarrito e momentaneamente non reperibile [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica – Verbale operazioni peritali].

NOTA BENE: Da indagini successivamente svolte dal Sottoscritto esperto stimatore presso gli uffici demografici del Comune di Modugno (Ba) e di Calimera (Le) si sono rilevati i Certificati contestuali di **** Omissis **** e di **** Omissis **** che vengono allegati alla presente relazione. Da tali certificati si è rilevato che la sig.ra **** Omissis **** risulta risiedere all'indirizzo Via PIAVE n. 39 - Comune CALIMERA (LE)## [Cfr. Allegato -

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

Certificati contestuali].

NOTA BENE
Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale 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).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il Sottoscritto esperto stimatore ha provveduto ad aggiornare la certificazione ipocatastale che verrà riproposta nel relativo paragrafo, integrando quella già menzionata nella certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti e rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti [Cfr. Allegato - Ispezione ipotecaria aggiornata al 02/10/2026].

Il Sottoscritto esperto stimatore provvederà ad allegare alla perizia altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c., effettuati con il supporto del Custode nominato, e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

NOTA BENE
Si pone come quota in vendita il 100% dell'unità immobiliare.

REGIME PATRIMONIALE
Da indagini svolte dal Sottoscritto esperto stimatore presso l'anagrafe del Comune di Calimera (Le) si è rilevato

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

dai registri del Comune che la sig.ra **** Omissis **** risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** [Cfr. Allegato - Certificato anagrafico di stato civile].

CONFINI

L'appartamento sito in Modugno (BA) alla Via Porto Torres, n.5, posto al piano secondo, int. 3, ha accesso dalla porta di fronte a destra per chi giunge al piano salendo le scale e confina nel suo insieme a nord-est con Via Porto Torres e successivamente proseguendo in senso orario, altro appartamento del corpo di fabbrica cui al mappale 372 del foglio 15, affaccio su area scoperta interna, vano scala, vano ascensore e altro appartamento al piano cui al fg. 15 p.lla 330 sub. 19, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,20 mq	131,40 mq	1	131,40 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	21,90 mq	21,90 mq	0,25	5,47 mq	3,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**136,87 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**136,87 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota Bene: Si specifica che, ai fini del calcolo della consistenza, verranno considerate le superfici assentite come rilevate dalla documentazione tecnico amministrativa visionata nel corso degli accertamenti urbanistico-edilizi effettuati ovvero assentibili come meglio indicato nel successivo paragrafo relativo alla regolarità urbanistico edilizia. La descrizione della composizione interna dell'unità immobiliare è stata compiuta ed effettuata secondo quanto effettivamente rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

Composizione interna

L'appartamento, facente parte di fabbricato condominiale a prevalente destinazione residenziale, è composto da quattro vani ed accessori e precisamente, ingresso con disimpegno, soggiorno-pranzo, n.1 stanza da letto matrimoniale, n.2 stanze da letto doppie, cucina, veranda, un bagno principale, un bagno secondario, ripostiglio oltre due balconi di cui uno prospiciente lo spazio scoperto interno ed uno prospiciente Via Porto Torres.

Altezza interna utile
L'appartamento presenta altezza interna pari a 3,00 mt. circa.

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

Dotazioni condominiali
Il fabbricato risulta essere costituito in condominio.
Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione, come anche evincibili dallo stato dei luoghi, dai titoli di provenienza e da progetto [Cfr. Allegato - Atto di provenienza - Documentazione urbanistico edilizia].

NOTA BENE:
Il Sottoscritto esperto stimatore dà atto che, al fine di acquisire le necessarie informazioni di natura condominiale relative all'immobile in oggetto, ha provveduto a inoltrare formale richiesta mezzo pec all'Amministratore pro-tempore del Condominio [cfr. Allegato - Comunicazioni Amministratore Protempore]. Si segnala che, ad oggi, l'Amministratore non ha fornito alcun riscontro alla suddetta richiesta, omettendo in particolare di comunicare informazioni specifiche in merito alla sussistenza di un Regolamento di Condominio e delle relative Tabelle Millesimali nonché di dotazioni condominiali.
Conseguentemente, alla luce di tale mancato riscontro, lo scrivente precisa che:
- allo stato attuale non è possibile certificare con certezza l'esistenza e la vigenza di un Regolamento Condominiale;
- per quanto concerne invece le Tabelle Millesimali, la loro esistenza si deduce logicamente dalla corrispondenza intercorsa con il Custode Giudiziario come comprovato appunto dalla corrispondenza intercorsa tra Custode Giudiziario e Amministratore pro-tempore [cfr. Allegato - Comunicazioni Amministratore Protempore].

Superficie Lorda
In merito al calcolo della superficie lorda sono stati adottati i criteri riportati nella norma UNI 10750 per il calcolo delle "superfici commerciali", a cui nello specifico si rimanda.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	330	18	1	A2	3	6,5 vani	Totale: 154 mq Totale: esluse aree scoperte: 147 mq	822,46 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

Identificazione Catastale
Al Catasto Fabbricati del Comune di Modugno (Ba):

L'appartamento al foglio 15 Particella 330 Sub. 18
Zona Cens. 1, Categoria A/2, cl. 3, Cons. 6,5 vani, Sup. Cat. Totale 154 mq. Totale escluse aree scoperte 147 mq., rendita € 822,46
Indirizzo: VIA PORTO TORRES n. 5 Interno 3 Piano 2
In Ditta:
**** Omissis **** Proprietà 1/1

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo e la relativa planimetria catastale si evincono le seguenti difformità tra quanto rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato in planimetria catastale [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Elaborato grafico - Stato dei luoghi]:

- errata indicazione dei dati di classamento con particolare riferimento alla superficie catastale indicata in 154 mq Totale: escluse aree scoperte: 147 mq.

Il tutto come meglio rilevato nell'elaborato allegato relativo allo stato dei luoghi.

In base quanto sopra rilevato e in base alle considerazioni di natura urbanistica, al cui relativo paragrafo si rimanda, si ritiene opportuno l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale per esatta rappresentazione grafica al fine di rendere conforme la consistenza dell'unità immobiliare.

COSTI CATASTALI
Le difformità catastali rilevate sono regolarizzabili mediante variazioni per aggiornamento della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica.

Totale Competenze professionali comprensive di oneri e diritti pratica catastale n. 1 unità immobiliare: € 500,00 circa (compreso oneri, diritti e CAP e iva).

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (periodo 1968-1970), come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica) si possono ritenere mediocri relativamente all'interno dell'appartamento. Le condizioni generali di manutenzione relative agli esterni del fabbricato condominiale si possono ritenere buone relativamente al prospetto principale su Via Porto Torres e mediocri relativamente ai prospetti interni, essendo stato il fabbricato oggetto di lavori di manutenzione delle facciate esterne (con esclusione di quelle interne) tra il 2024 e il 2025 [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].
Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti presenti nell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti ivi rilevati.

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

PARTI COMUNI

Dotazioni condominiali
Il fabbricato risulta essere costituito in condominio.
Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione, come anche evincibili dallo stato dei luoghi, dai titoli di provenienza e da progetto [Cfr. Allegato - Atto di provenienza - Documentazione urbanistico edilizia].

NOTA BENE:
Il Sottoscritto esperto stimatore dà atto che, al fine di acquisire le necessarie informazioni di natura condominiale relative all'immobile in oggetto, ha provveduto a inoltrare formale richiesta mezzo pec all'Amministratore pro-tempore del Condominio [cfr. Allegato - Comunicazioni Amministratore Protempore]. Si segnala che, ad oggi, l'Amministratore non ha fornito alcun riscontro alla suddetta richiesta, omettendo in particolare di comunicare informazioni specifiche in merito alla sussistenza di un Regolamento di Condominio e delle relative Tabelle Millesimali nonché di dotazioni condominiali.
Conseguentemente, alla luce di tale mancato riscontro, lo scrivente precisa che:
- allo stato attuale non è possibile evidenziare dotazioni condominiali specifiche, non essendo stata riscontrata da parte dell'Amministratore pro-tempore del Condominio la relativa richiesta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare verrà trasferito nello stato di fatto, anche degli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, anche non apparente, se e quale esistente ed in particolare quale derivante da progettazione e stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato ed Esterni
L'immobile oggetto di perizia è costituito da un appartamento di 4 vani ed accessori, posto al piano secondo, in piena proprietà, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Modugno (Ba), alla Via Porto Torres n.5. In particolare, l'unità immobiliare oggetto di stima costituisce porzione del fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, con accesso diretto dal civico 5 della suddetta via e con unità commerciali C/1 a piano terra [Cfr. Allegato – Documentazione catastale e Documentazione urbanistica].

Caratteristiche del fabbricato
L'intero fabbricato oggetto di stima, sito in zona periferica di Modugno, è stato realizzato a partire dal 1968 ed è costituito da due corpi scala con accessi separati ed è composto da un piano terra e da sei piani superiori. I piani superiori sono tutti costituiti da appartamenti ad uso residenziale. A piano terra sono presenti unità commerciali C/1.
La struttura portante è stata realizzata in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento con tetto piano e murature perimetrali di circa 30cm. di spessore.
L'accesso al lastrico solare condominiale avviene tramite la scala comune.
La facciata principale dell'edificio si presenta in parte rivestita con mattoncini in clinker e parte con intonaco con finitura al quarzo in colorazioni beige.
Il portone condominiale d'ingresso è in alluminio verniciato, mentre il vano scala è caratterizzato da

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

pavimentazione in pietra e ringhiera metallica. L'edificio è dotato di ascensore.
I balconi presentano una pavimentazione in graniglia e sono perimetrati da ringhiere metalliche scure con elementi decorativi sagomati. Nel complesso, le facciate principali esterne si presentano in un ottimo stato di manutenzione essendo state oggetto di recenti lavori di manutenzione mentre si presentano in stato mediocre stato di manutenzione relativamente ai prospetti interni [Cfr. Documentazione fotografica].

Esposizione
L'appartamento presenta un doppio affaccio parallelo di cui uno verso Via Porto Torres ed uno verso area scoperta interna. Nello specifico, ha finestrature con esposizione principale a nord-est verso Via Porto Torres (n.2 camere da letto doppie e soggiorno pranzo), affaccio verso area scoperta interna a sud-ovest (camera da letto matrimoniale, cucina e bagno principale), bagno secondario con finestrino a vasistas esposto a sud-est.

Altezza interna utile
L'appartamento presenta un'altezza interna utile pari a 3,00 mt.

Rifiniture
Le finiture interne dell'appartamento risultano nel complesso datate, risalenti verosimilmente all'epoca di costruzione o a interventi non recenti, e presentano uno stato manutentivo trascurato e bisognoso di ammodernamento.
Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pittura decorativa in tonalità chiare.
Tutti gli ambienti a meno dei due bagni e della cucina presentano pavimentazione in graniglia di cemento.
I due bagni e la cucina presentano pavimentazione in ceramica mentre le pareti risultano in parte rivestite da piastrelle in ceramica e nella parte superiore rivestite con intonaco e rifinita con pittura di colore chiaro.
Servizi Igienici: I bagni sono dotati di sanitari tradizionali a basamento (vaso, lavabo a colonna, bidet) e di una vasca da bagno.
Il vano veranda con struttura in alluminio e vetro presenta rivestimento in ceramica per un'altezza totale.
La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno tamburato con pannellatura opaca ovvero in vetro. Gli infissi esterni sono internamente in legno e vetro con tapparelle in pvc e sono presenti esternamente doppi infissi in alluminio e vetro camera.

Impianti
L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:
-impianto elettrico con cavi sottotraccia - tensione 220V;
-impianto citofonico telefonico e TV;
-impianto idrico-fognante;
-impianto gas metano;
-impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale Junkers, termostato e termosifoni in ghisa privi di valvole termostatiche.

NOTA BENE: Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca della costruzione dell'unità immobiliare avvenuta a partire dal 1968 al 1970 si possono ritenere ottime relativamente ai prospetti principali, mediocri relativamente ai prospetti interni e mediocri relativamente agli ambienti interni. Si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare, non avendo fornito il Soggetto esecutato e il conduttore le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA PORTO TORRES N. 5, 70026, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/03/2022
- Scadenza contratto: 31/03/2030
- Scadenza disdetta: 30/09/2029
- Rilascio: 31/03/2030

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 300,00

In occasione delle operazioni peritali del 8 aprile 2026 si rilevava che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare era locata; in particolare il sig. **** Omissis ****, dichiarava di risiedere presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva in qualità di coniuge della conduttrice, sig.ra **** Omissis ****, giusta contratto di locazione abitativa del 31 marzo gennaio 2022, registrato in data 31 marzo 2022 al n.6119-serie 3T [Cfr. Allegato - Contratto di locazione abitativa].
Il sig. **** Omissis ****, dichiarava al Custode giudiziario avv. **** Omissis **** che rilascerà l'immobile in favore dell'aggiudicatario subito dopo la vendita dello stesso [Cfr. Allegato - Verbale operazioni peritali].

Sulla base del contratto di locazione abitativa si rileva quanto segue:

- Data di registrazione contratto: 31/03/2022 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari al n. 6119 - serie 3).

- Data di prima scadenza contratto: 31/03/2026 per la prima scadenza quadriennale. È previsto un rinnovo per ulteriori quattro anni dal 01/04/2026 al 31/03/2030.

- Data di scadenza disdetta: Almeno sei mesi prima della seconda scadenza contrattuale tramite lettera raccomandata (ovvero entro il 30/09/2029).

- Data di eventuale rilascio: 31/03/2030.

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

Tipologia contrattuale: Si tratta di un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo (ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 1) della durata di 4 anni più ulteriori 4 anni.

Conduttori: L'immobile è locato alla sig.ra **** Omissis ****.

Regime fiscale: Il contratto risulta assoggettato al regime ordinario con pagamento dell'imposta di registro (liquidata in € 72,00 per la prima annualità), non risultando pertanto esercitata l'opzione per l'imposta sostitutiva della "cedolare secca".

Oneri accessori e condominiali: Gli oneri accessori e condominiali sono a carico del conduttore e calcolati alla stregua della ripartizione millesimale. Non è fissato un importo forfettario mensile; il contratto prevede invece il versamento di una quota di acconto basata sul rendiconto dell'anno precedente, con successivo saldo a consuntivo da versare entro 60 giorni dalla richiesta del locatore.

Cauzione: Alla stipula del contratto non è stato versato alcun deposito cauzionale, essendo l'importo esplicitamente indicato in € 0 (zero mensilità del canone).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/09/1973** al **11/07/2007**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Francesco Mercadante	27/09/1973		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trani	05/10/1973	44714	38047
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Gioia del Colle	15/10/1973	6475	
Dal **11/07/2007** al **02/10/2026**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Volpe Bruno	11/07/2007	30334	10955
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Bari	12/07/2007	40905	25921
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Bari	11/07/2007	12633/1T	

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nota Bene

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione non è stato già depositato e verrà inserito dal Sottoscritto esperto stimatore come allegato alla presente relazione [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 02/10/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario atto Notaio Volpe Bruno del 11 luglio 2007 repertorio n. 30335/10956
  Iscritto a Bari il 12/07/2007
  Reg. gen. 40906 - Reg. part. 9346
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 100.000,00
  Rogante: Volpe Bruno
  Data: 11/07/2007
  N° repertorio: 30335
  N° raccolta: 10956
  Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Volpe Bruno del 11 luglio 2007 repertorio n. 30335/10956 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 12 luglio 2007 al numero generale 40906 e al numero particolare 9346 a favore di Banca Meridiana S.p.a. con sede in Bari C.F. 04656500727, domicilio ipotecario eletto in Bari Corso Vittorio Emanuele 112, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 30 anni, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 15 Particella 330 Subalterno 18 immobile sito nel comune di Modugno (BA).

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Lecce del 16 dicembre 2025 repertorio n. 6762**
  Trascritto a Bari il 16/01/2026
  Reg. gen. 1848 - Reg. part. 1405
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Lecce del 16 dicembre 2025 repertorio n. 6762 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 16 gennaio 2026 al numero generale 1848 e al numero particolare 1405 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 15 Particella 330 Subalterno 18 immobile sito nel comune di Modugno (BA).

Oneri di cancellazione

Nota
Si riportano inoltre le seguenti formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:
- obblighi condominiali.

NOTA BENE: Il prezzo a base d'asta considera gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale e i costi derivanti dagli obblighi condominiali come comunicati dall'amministratore protempore; tali importi così come stimati costituiranno, per l'appunto, un onere che resterà a carico dell'acquirente.

Il Sottoscritto esperto stimatore ha eseguito una ispezione ipotecaria aggiornata per verificare la presenza di eventuali nuove trascrizioni e iscrizioni sull'immobile oggetto della presente procedura rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione notarile prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 02/10/2026].

NORMATIVA URBANISTICA

Il suolo su cui sorge il fabbricato posto in Modugno (BA) alla Via Porto Torres n. 5 (come verificato sul SIT del Comune di Modugno alla pagina web del portale SIT riportata di seguito https://webgismodugno.geodatasrl.eu/webgis) nel Piano regolatore generale del Comune di Modugno, adeguato alla L.R. n. 56/1980 e approvato definitivamente con D.G.R. Deliberazione della Giunta Regionale) n. 5105 del 21.11.1995, pubblicata sul BURP n. 11 del 26.01.1996 ricade in zona B1 - Zona di completamento cui all'art.11 delle N.T.A. allegate al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare Certificato CDU].

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Sulla scorta della documentazione reperita e delle ricerche e degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Modugno e della relativa documentazione prodotta al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, e da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente relazione sono parte è stato edificato giusto i seguenti titoli e provvedimenti amministrativi [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia]:

- Licenza edilizia del 16 luglio 1968 rilasciata al sig. Domenico Mastromarco per la costruzione di un fabbricato per abitazioni in Via Strada Statale n.96;

- Licenza edilizia in variante in corso d'opera (parere favorevole commissione edilizia comunale del 16 luglio 1969).

- Dichiarazione di abitabilità del 16 dicembre 1970 rilasciata al sig. Domenico Mastromarco dal Sindaco del Comune di Modugno relativamente a fabbricato sito alla Contrada "San Giacomo" in fregio alla Strada Statale 96 al Km 117+650.

- Concessione edilizia n. 1561 del 28 giugno 2007 in sanatoria rilasciata al sig. Michele Manzari per chiusura balcone da pareti vetrate - Sup. utile 3,42 mq. Via Porto Torres n.5 p.no 2 fg. 15 p.lla 330/18.

NOTA BENE
Si precisa che in occasione dell'accesso effettato presso gli archivi del Comune di Modugno, la documentazione urbanistica storica, con particolare riferimento alla Licenza Edilizia del 1968 e della variante del 1969, è stata reperita in modo del tutto frammentario e risulta in gran parte sprovvista dei relativi elaborati grafici di progetto. In particolare, si evidenzia che la Licenza Edilizia in variante del 1969 non è stata reperita e che sono stati reperiti solo alcuni elaborati grafici relativi alla variante con apposto il parere favorevole della CEC ma non i riferimenti relativi al rilascio del titolo amministrativo in variante.
Inoltre si evidenziano errori materiali circa la date di rilascio e di parere della CEC in alcuni documenti visionati oltre una diversa indicazione del numero di rilascio della licenza originaria riportata in particolare come n. 36 ovvero n. 361 ovvero n. 102.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

PREMESSE E RICERCHE DOCUMENTALI
L'accertamento della conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato condotto attraverso un'approfondita verifica presso i competenti uffici del Comune di Modugno e presso gli archivi del

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

Catasto Urbano di Bari [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia e Mod.1 Dichiarazione di unità immobiliare e Mod.5 e accertamento e classamento].
L'edificio di cui fa parte l'immobile risulta essere stato realizzato intorno negli anni 1968-1970. Tuttavia, a seguito dell'accesso agli atti si è verificata l'irreperibilità di parte della documentazione urbanistica di impianto (variante alla licenza edilizia originaria e relativi grafici di progetto validati).
Si dà atto che nel titolo di provenienza [Atto del 11 luglio 2007 a rogito notaio dott. Bruno Volpe, Notaio in Bari] viene espressamente menzionato il rilascio di licenza di costruzione in data 16 luglio 1969 rilasciata dal Sindaco del Comune di Modugno, e che per le opere successivamente eseguite consistenti nella realizzazione della veranda e stata rilasciata dal Comune di Modugno concessione in sanatoria numero 1561 in data 28 giugno 2007. Nello stesso non viene però menzionata la dichiarazione di abitabilità del 16 dicembre 1970 [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia].

DEFINIZIONE DELLO STATO LEGITTIMO (ex Art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/01)
Il Sottoscritto esperto stimatore, al fine di definire compiutamente lo "Stato Legittimo" dell'unità immobiliare in oggetto, precisa quanto segue.
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 integrato dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69 (c.d. Decreto "Salva Casa"), lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato l'ultimo intervento edilizio.

La medesima disposizione normativa precisa tuttavia che, qualora non sia possibile accertare compiutamente la consistenza e l'assetto planimetrico tramite il solo titolo edilizio originario (o qualora quest'ultimo non sia integralmente reperibile), lo stato legittimo è determinato in via sussidiaria attraverso l'ausilio di documentazione alternativa probante. Nello specifico, la norma attribuisce espressa valenza probatoria alle "informazioni catastali di primo impianto" o ad altri documenti d'archivio e atti pubblici.
Nel caso in esame, lo scrivente ha proceduto alla verifica della conformità urbanistico-edilizia avvalendosi dell'uso combinato della seguente documentazione:
Dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 16 dicembre 1970: tale atto amministrativo, presupponendo a monte la verifica della regolarità edilizia e sanitaria della costruzione all'epoca della sua realizzazione, costituisce formale "principio di prova" dell'esistenza e della legittimità urbanistica dell'immobile.

Il Sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a reperire presso gli uffici del Catasto di Bari l'accatastamento di impianto dell'unità immobiliare e in particolare copia del Mod.1 di Dichiarazione di unità immobiliare urbana e relativa scheda planimetrica catastale [Cfr. Allegato - Mod.1 Dichiarazione di unità immobiliare e Mod.5 e accertamento e classamento]. Dalla visione della scheda planimetria catastale di primo impianto del 1970: in ossequio al dettato del citato art. 9-bis, comma 1-bis, del T.U.E., la rappresentazione grafica originaria presentata all'impianto del Catasto assurge a riferimento probatorio per cristallizzare la preesistenza geometrica, la distribuzione degli spazi interni e le superfici autorizzate.
Conseguentemente, lo scrivente attesta che l'assetto grafico desumibile dalla planimetria catastale del 1970, unitamente alla dichiarazione di Abitabilità, costituisce a tutti gli effetti lo Stato Legittimo dell'immobile.

Le difformità esecutive o lievi scostamenti dimensionali rilevati in sede di sopralluogo, ivi compresi gli incrementi di superficie utile di cui si dirà di seguito, sono state pertanto valutate prendendo come base di calcolo la suddetta consistenza di primo impianto, ai fini dell'applicazione delle tolleranze costruttive ed esecutive previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

NOTA BENE:
In sede di sopralluogo si è rileva la presenza di una difformità rispetto alla scheda planimetrica catastale consistente sostanzialmente nella traslazione verso l'esterno del tompagno della stanza centrale (stanza da letto doppia) con aumento della superficie interna. Va precisato che tale traslazione è stata rilevata su tutto il prospetto interessando in egual misura tutti gli appartamenti dei vari piani posti sulla stessa colonna d'aria dell'appartamento oggetto di procedura esecutiva immobiliare. Tale situazione fa verosimilmente presupporre

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

che lo stato dei luoghi della conformazione del prospetto principale su Via Porto Torres sia sempre stato quello rilevato in occasione del sopralluogo e l'anomalia grafica sia da addebitare ad un errore grafico da parte del tecnico che ha eseguito l'accatastamento d'impianto delle unità immobiliari del fabbricato residenziale. Ne è prova che le schede planimetriche di impianto di altri appartamenti similari presentano la stessa rappresentazione grafica 'errata' a fronte di uno stato dei luoghi - di fatto - conforme a quello di tutti gli appartamenti similari posti agli altri piani dell'edificio residenziale.
Nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria la conformazione dell'appartamento sul fronte principale è rappresentata, con particolare riferimento alla tompagnatura, in modo coerente con lo stato effettivo dei luoghi mentre la scheda planimetrica catastale relativa all'inserimento della veranda oggetto di condono edilizio riporta, erroneamente, il tompagno nella posizione più arretrata rispetto all'effettivo stato dei luoghi.
Il Sottoscritto esperto stimatore ritiene pertanto verosimile che la difformità rilevata sia ascrivibile ad un mero errore materiale ripetuto dallo stesso tecnico in occasione delle attività di primo accatastamento su tutti gli appartamenti similari del fabbricato e non una superfetazione con ampliamento successivo alla realizzazione del fabbricato.
Ciò nonostante, a maggior cautela, il Sottoscritto esperto stimatore ha verificato lo scostamento dimensionale di superficie e volume verificando se lo stesso rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'ex art. 34-bis D.P.R. 380/2001 il cui riscontro viene di seguito riportato.

GIUSTIFICAZIONE DELLO SCOSTAMENTO DIMENSIONALE E VOLUMETRICO SUL PROSPETTO PRINCIPALE (EX ART. 34-BIS, D.P.R. 380/2001)

In sede di sopralluogo e di raffronto con lo stato legittimo dell'immobile (definito in base alle informazioni catastali di primo impianto e contestuale dichiarazione di abitabilità), è stato rilevato sul prospetto principale un lieve ampliamento che ha comportato un incremento della superficie utile interna pari a 3,78 mq, con conseguente e proporzionale aumento volumetrico rispetto a quanto originariamente assentito.

Al fine di inquadrare correttamente tale difformità, si fa espresso riferimento all'art. 34-bis (Tolleranze costruttive ed esecutive) del D.P.R. 380/2001, così come modificato e integrato dal recente D.L. 29 maggio 2024, n. 69 (c.d. Decreto "Salva Casa"), convertito con Legge 105/2024 che ha introdotto, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, specifiche tolleranze percentuali inerenti al mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

Nello specifico, il comma 1-bis dell'art. 34-bis del T.U.E. stabilisce che per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 mq, il limite massimo di tolleranza ammissibile è pari al 4%.
Essendo la superficie utile originaria dell'unità in oggetto pari a 106,30 mq interni netti, lo scostamento dimensionale massimo consentito per legge risulta essere di 4,25 mq interni netti.

Considerato che l'incremento di superficie effettivamente rilevato sul prospetto principale ammonta a circa 3,80 mq (valore strettamente inferiore al limite normativo di 4,25 mq), si attesta che il suddetto ampliamento, comprensivo del relativo scostamento volumetrico, rientra a pieno titolo nelle tolleranze costruttive di cui al citato art. 34-bis del D.P.R. 380/01. Pertanto, ai sensi della normativa vigente, tale discordanza non costituisce violazione edilizia, non inficia la commerciabilità del bene e non necessita di alcun titolo abilitativo in sanatoria.

IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

Relativamente agli impianti, il Sottoscritto esperto stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza delle certificazioni di conformità direttamente dai soggetti occupanti. In assenza delle certificazioni degli impianti, si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo.

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

Relativamente alla certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto esperto stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza della stessa da parte dai soggetti occupanti l'unità immobiliare e pertanto ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica [Cfr. certificato energetico dell'immobile / APE].
Nello specifico relativamente alla redazione della nuova certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto esperto stimatore ha rilevato la mancanza del libretto di impianto della caldaia muraria (dichiarato assente) nell'appartamento. Data la mancanza del libretto di impianto (obbligatorio ai sensi del D.P.R. 74/2013, art.7, c.5) non è possibile depositare l'attestato di prestazione energetica presso gli uffici competenti. A tal proposito il MISE, rispondendo alle FAQ del 1 agosto 2016, afferma che: "Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192105 e dal DPR 7412013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192105 e s.m.i.
All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto. Per la redazione del libretto di impianto, oltre alla designazione del responsabile dell'impianto (che può essere scelto tra il proprietario o un eventuale terzo responsabile quale il Custode nominato) è necessario avvalersi, per la compilazione dei campi contenenti i dati tecnici dell'impianto, di un tecnico manutentore abilitato.
Il costo necessario per l'attività di compilazione libretto di impianto può essere stimato in circa € 200,00 (euro duecentocinquanta/00) comprensivi di iva. Il Sottoscritto esperto stimatore pertanto ha provveduto alla sola redazione del certificato APE senza procedere al deposito della stessa sul portale https://www.apepuglia.enea.it/ [Cfr. Allegato - APE ENERGETICA 19_2026]. Il perfezionamento, mediante deposito dello stesso presso gli Uffici competenti, sarà eseguito a seguito della compilazione libretto di impianto da eseguirsi da parte di tecnico manutentore abilitato con costi, come sopra meglio riportati, a carico dell'aggiudicatario entro la data del decreto di trasferimento; tanto salvo diversi provvedimenti che l'Ill.mo G.E. vorrà adottare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € ND

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.779,62

Importo spese straordinarie già deliberate: € ND

Nel corso delle operazioni peritali [Cfr. Allegato – Verbale operazioni peritali], veniva fornito contatto dell'amministratore protempore **** Omissis **** al fine di verificare i pagamenti condominiali ordinari e straordinari e le informazioni di natura condominiale richieste dall'Ill.mo G.E. nel conferimento dell'incarico.
Il Sottoscritto esperto stimatore ha provveduto quindi, in pari data, a prendere contatti con l'amministratore protempore del Condominio, di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

immobiliare, inviando comunicazione a mezzo mail chiedendo in particolare di fornire informazioni inerenti l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutata, circa le dotazioni condominiali dell'immobile di proprietà della stessa con indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ed eventuali cause in corso [Crf. Allegato - Note Amministrazione protempore Condominio]. Tale richiesta rimaneva inevasa. Venivano forniti al sottoscritto per il tramite del Custode avv. **** Omissis **** solo due riscontri mail contenenti il bilancio consuntivo ordinario 2025 e il bilancio prospetto lavori 2025 oltre gli importi 2025 della gestione ordinaria e straordinaria della posizione debitoria a carico della esecutata sig.ra **** Omissis ****, i contenuti vengono allegati alla presente relazione [Cfr. Allegato - Note Amministrazione protempore Condominio]; in particolare:

In data 06/05/2026 l'amministratore pro-tempore rispondeva al Custode con nota a mezzo PEC, rilevando quanto segue in merito alla posizione debitoria della Sig.ra **** Omissis ****:

- Gestione ordinaria 2025: € 308,34
- Gestione straordinaria 2025: € 4.718,56

Totale dare 2025: € 5.026,90

- Gestione 2026: € 361,02

Totale complessivo a debito: € 5.387,92

AGGIORNAMENTO MOROSITÀ E INTERVENTO IN PROCEDURA
A fronte di quanto ricevuto il Sottoscritto esperto stimatore rilevava dal fascicolo telematico della procedura, si è appreso il formale deposito, in data 28/09/2026, di un Atto di Intervento da parte del Condominio di Via Porto Torres n. 1/G-5 - Modugno.
Tale intervento si fonda sul Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 4191/2026 emesso dal Giudice di Pace di Bari in data 30/06/2026. Il titolo è stato richiesto dall'amministrazione a seguito dell'approvazione assembleare del 20/04/2026 del bilancio consuntivo 2025 e del riparto per i lavori straordinari, che ha cristallizzato a carico della debitrice una morosità in linea capitale pari a € 6.779,62.
Con il predetto Atto di Intervento, il Condominio ha chiesto di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita sino alla concorrenza del credito complessivo di € 8.025,38 (comprensivo della sorte capitale di € 6.779,62 oltre alle spese legali della procedura monitoria e di precetto), oltre agli ulteriori interessi e spese per l'esecuzione.

Alla luce della documentazione agli atti, si precisa che il credito vantato dal Condominio (comprensivo delle spese legali individuali addebitate all'esecutata per il recupero della morosità) è stato regolarmente azionato all'interno della presente procedura esecutiva e troverà pertanto presumibile soddisfacimento in sede di riparto, secondo i gradi di privilegio previsti dalla legge. Si ricorda in ogni caso che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., il futuro aggiudicatario subentrante sarà solidalmente obbligato con l'esecutato al pagamento dei soli contributi relativi all'anno in corso al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento e a quello strettamente precedente, qualora tali specifici oneri non dovessero trovare integrale capienza nel progetto di distribuzione.

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - VIA PORTO TORRES n. 5, 70026, interno 3, piano 2
  Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 4 vani e accessori sito in Modugno alla Via Porto Torres, 5, posto al piano secondo interno n.3 [Cfr. Allegato - Atto di provenienza - Documentazione urbanistico edilizia].
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 330, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 136.870,00

  FONTI DI INFORMAZIONE ----- I valori unitari di riferimento a base della stima del bene in esame, effettuata dal Sottoscritto esperto stimatore, sono riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare e sul sito del Borsino Immobiliare alla sezione quotazioni immobiliari. Nelle schede allegate si sono riportati i valori di mercato desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare [cfr. allegato – Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare]. Pertanto partendo dalla base delle tabelle OMI e del Borsino Immobiliare, verrà desunto un valore unitario che terrà conto della correzione relativa allo stato di manutenzione dell'immobile da valutare. Si è inoltre effettuata una attenta indagine presso Agenzie di intermediazione immobiliare, Osservatori del mercato immobiliare e siti di Agenzie Immobiliari (https://vistocasa.it/, https://www.iconacasa.com/, https://www.tecnocasa.it/, etc.) al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute ed in corso, nonché quello che risulta essere l'attuale segmento di mercato di immobili simili ed in situazioni analoghe rispetto a quello oggetto di stima [Cfr. allegato – Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare].

  DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ----- Il parametro utilizzato nella stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) è rappresentato dalla superficie commerciale. Si è considerato un valore di mercato unitario, determinato anche in base allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione ed alla localizzazione, di 1.000,00 €/mqe. per le superfici equivalenti.

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Modugno (BA) - VIA PORTO TORRES n. 5, 70026, interno 3, piano 2	136,87 mq	1.000,00 €/mq	€ 136.870,00	100,00%	€ 136.870,00
				Valore di stima:	€ 136.870,00

Valore di stima: € 136.870,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Spese condominiali insolute	6.779,00	€
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 102.000,00**

CRITERIO DI STIMA La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale così come già determinata con l'applicazione della Norma UNI 10750.
L'applicazione del metodo presuppone:
- un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- la formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- l'inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che è più vicino a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (modalità di costruzione, distribuzione e dimensione degli ambienti, loro finiture, presenza degli impianti e loro stato di manutenzione, ecc.).

Le prime due operazioni sono assolte dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio, dalle Agenzie Immobiliari e dagli Osservatori del mercato immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE - IMMOBILE LOCATO CON IMPEGNO AL RILASCIO IN SEGUITO ALLA VENDITA
Si applica alla stima una prudenziale riduzione del 5% sul valore di libero mercato. L'immobile risulta attualmente locato; tuttavia, si rileva che è stato formalmente assunto a verbale l'impegno da parte del marito della conduttrice a liberare spontaneamente il bene in seguito alla vendita [Cfr. Allegato - Verbale operazioni peritali]. Nonostante tale impegno attenui significativamente il vincolo dell'occupazione rispetto a un contratto opponibile fino a naturale scadenza, la decurtazione si giustifica per la mancata disponibilità immediata e materiale del bene.

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

Permane infatti il rischio legato al mancato rispetto dell'impegno dichiarato a verbale nonché alle effettive tempistiche di rilascio al momento dell'aggiudicazione; fattore che potrebbe scoraggiare i potenziali acquirenti che necessitano di un immobile ad uso abitativo con disponibilità certa e istantanea, senza doversi interfacciare con gli attuali occupanti.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sono stati operati adeguamenti sul valore di stima per considerare l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, le spese condominiali insolute, le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale e lo stato di occupazione dell'immobile attualmente locato.
Il valore finale di stima pari ad € 102.217.00 si è arrotondato quindi ad € 102.000,00 in C.T.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 10/10/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Paola Fabio

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATI CONTESTUALI RESIDENZA FAMIGLIA STATO CIVILE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA AL 02/10/2026
- ✓ N° 1 Altri allegati - CHECK LIST 19/2026
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICO EDILIZIA - CDU PRG E NTA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICO EDILIZIA CONCESSIONI
- ✓ N° 1 Altri allegati - COMUNICAZIONI AMMINISTRATORE PROTEMPORE
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO - STATO DEI LUOGHI
- ✓ N° 1 Altri allegati - MOD.1 DICHIARAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE E MOD.5 E ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE ENERGETICA 19_2026
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO E BORSINO IMMOBILIARE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione del ESPERTO STIMATORE 19_2026
- ✓ N° 1 Altri allegati - FOGLIO IDENTIFICATIVI CATASTALI

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - VIA PORTO TORRES n. 5, 70026, interno 3, piano 2
  Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 4 vani e accessori sito in Modugno alla Via Porto Torres, 5, posto al piano secondo interno n.3 [Cfr. Allegato - Atto di provenienza - Documentazione urbanistico edilizia].
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 330, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il suolo su cui sorge il fabbricato posto in Modugno (BA) alla Via Porto Torres n. 5 (come verificato sul SIT del Comune di Modugno alla pagina web del portale SIT riportata di seguito https://webgismodugno.geodatasrl.eu/webgis) nel Piano regolatore generale del Comune di Modugno, adeguato alla L.R. n. 56/1980 e approvato definitivamente con D.G.R. Deliberazione della Giunta Regionale) n. 5105 del 21.11.1995, pubblicata sul BURP n. 11 del 26.01.1996 ricade in zona B1 - Zona di completamento cui all'art.11 delle N.T.A. allegate al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare Certificato CDU].

Prezzo base d'asta: **€ 102.000,00**

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Modugno (BA) - VIA PORTO TORRES n. 5, 70026, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 330, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	136,87 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (periodo 1968-1970), come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica) si possono ritenere mediocri relativamente all'interno dell'appartamento. Le condizioni generali di manutenzione relative agli esterni del fabbricato condominiale si possono ritenere buone relativamente al prospetto principale su Via Porto Torres e mediocri relativamente ai prospetti interni, essendo stato il fabbricato oggetto di lavori di manutenzione delle facciate esterne (con esclusione di quelle interne) tra il 2024 e il 2025 [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica]. Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti presenti nell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti ivi rilevati.		
Descrizione:	Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 4 vani e accessori sito in Modugno alla Via Porto Torres, 5, posto al piano secondo interno n.3 [Cfr. Allegato - Atto di provenienza - Documentazione urbanistico edilizia].		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario atto Notaio Volpe Bruno del 11 luglio 2007 repertorio n. 30335/10956
  Iscritto a Bari il 12/07/2007
  Reg. gen. 40906 - Reg. part. 9346
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 100.000,00
  Rogante: Volpe Bruno
  Data: 11/07/2007
  N° repertorio: 30335
  N° raccolta: 10956
  Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Volpe Bruno del 11 luglio 2007 repertorio n. 30335/10956 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 12 luglio 2007 al numero generale 40906 e al numero particolare 9346 a favore di Banca Meridiana S.p.a. con sede in Bari C.F. 04656500727, domicilio ipotecario eletto in Bari Corso Vittorio Emanuele 112, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 30 anni, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 15 Particella 330 Subalterno 18 immobile sito nel comune di Modugno (BA).

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Lecce del 16 dicembre 2025 repertorio n. 6762**
  Trascritto a Bari il 16/01/2026
  Reg. gen. 1848 - Reg. part. 1405
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Lecce del 16 dicembre 2025 repertorio n. 6762 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 16 gennaio 2026 al numero generale 1848 e al numero particolare 1405 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 15 Particella 330 Subalterno 18 immobile sito nel comune di Modugno (BA).

Firmato Da: FABIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7286ccb7d555b4ebe0b1210184674cfa