TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Paola Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2026 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
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 9
Stato conservativo 11
Parti Comuni 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Antonio De Ferrariis, n.20, 70124, interno 7, piano 2 13
Provenienze Ventennali 15
Formalità pregiudizievoli 16
Normativa urbanistica 18
Regolarità edilizia 20
Vincoli od oneri condominiali 23
Stima / Formazione lotti 25
Riepilogo bando d'asta 29
Lotto Unico 29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2026 del R.G.E 31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 196.000,00 31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 32

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 Bari (BA) - Via Antonio De Ferrariis, n.20, 70124, interno 7, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.1083607,16.861175)

DESCRIZIONE

Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 3 vani e accessori sito in Bari - Quartiere Picone - alla Via Antonio De Ferrariis, 20, posto al piano secondo interno n.7 e vano soffitta al piano quinto interno n.5 [Cfr. Allegato - Atto di provenienza - Documentazione urbanistico edilizia].

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

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 Bari - Quartiere Picone - alla Via Antonio De Ferrariis, 20, per il giorno 8 aprile 2026.

In data 8 aprile 2026 all'ora stabilita si procedeva ad aprire le operazioni peritali. Non si procedeva però all'accesso in quanto l'immobile risultava esser chiuso nonostante il debitore fosse stato avvisato. Si procedeva quindi a rinviare le operazioni a data successiva previa disponibilità dell'esecutato sig. **** Omissis **** a consentire l'accesso alle unità oggetto di procedura esecutiva.

In data 30 aprile 2026, all'ora stabilita si procedeva quindi a dare prosecuzione alle operazioni peritali presso l'immobile di Via Antonio De Ferrariis, 20. Sul luogo erano presenti, oltre al Sottoscritto esperto stimatore, l'avv. **** Omissis ****, Custode giudiziario, il sig. **** Omissis ****, esecutato, il sig. **** Omissis ****, conduttore, ai fini dell'accesso [Cfr. Allegato - Verbale operazioni peritali].
In tale occasione il sig. **** Omissis ****, dichiarava di risiedere presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva in qualità di conduttore, giusta regolare contratto di locazione abitativa del 13 gennaio 2026, registrato in data 20 gennaio 2026 al n.001170-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].
In tale occasione a seguito di richiesta ai fini della redazione della certificazione energetica APE il sig. ****

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

Omissis ****, esecutato e il sig. **** Omissis ****, conduttore, riferivano al Sottoscritto esperto stimatore che l'appartamento era provvisto di caldaia oltre a dei condizionatori d'aria a parete tipo split ma di non avere a disposizione i relativi libretti d'impianto in quanto smarriti e momentaneamente non reperibili [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica – Verbale operazioni peritali].

In data 15/07/2026 il Sottoscritto esperto stimatore rilevava nel fascicolo della procedura il deposito dell'intervento da parte del CONDOMINIO VIA DE FERRARIIS 20 BARI.

In data 14/092026 il Custode avv. **** Omissis **** comunicava al Sottoscritto esperto stimatore la ricezione a mezzo pec di Preavviso cessazione contratto [Cfr. Allegato - Pec comunicazione preavviso cessazione contratto].

NOTA BENE: Da indagini successivamente svolte dal Sottoscritto esperto stimatore presso l'anagrafe del Comune di Bari si è rilevato il Certificato di stato di famiglia e di residenza che viene allegato alla presente relazione, che il sig. **** Omissis **** [Cfr. Allegato - Certificato di Stato di famiglia].

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Antonio De Ferrariis, n.20, 70124, interno 7, piano 2

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 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 nazionale della popolazione residente, si è rilevato dai registri del Comune di Bari il sig. **** Omissis **** nato a BARI (BA) il 24/05/1972 risulta di stato libero [Cfr. Allegato - Certificato anagrafico di stato civile].

CONFINI

L'appartamento sito in Bari - Quartiere Picone - alla Via Antonio De Ferrariis, n.20, posto al piano secondo, int. 7, ha accesso dalla porta di fronte uscendo dall'ascensore e confina nel suo insieme a sud-est con Via G. S. Poli e successivamente proseguendo in senso orario, altra unità fg. 110 p.lla 330 sub. 26, vano scala, area esterna scoperta e affaccio verso proprietà società FINAF S.p.A. o aventi causa, salvo altri.

Il vano soffitta sito in Bari - Quartiere Picone - alla Via Antonio De Ferrariis, n.20, posto al piano quinto, int. 5, ha accesso dall'ultima porta a sinistra per chi giunto al piano salendo le scale si immette nel disimpegno comune a sinistra e poi gira in fondo a sinistra e confina nel suo insieme a nord-est con disimpegno comune e successivamente proseguendo in senso orario, area esterna scoperta, vano scala, altra unità fg. 110 p.lla 330 sub. 33, salvo altri.

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,40 mq	90,50 mq	1	90,50 mq	3,05 m	2
Balcone scoperto	2,15 mq	2,15 mq	0,25	0,54 mq	3,05 m	2
Soffitta	5,70 mq	6,90 mq	0,50	3,45 mq	2,50 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**94,49 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**94,49 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 tre vani ed accessori e precisamente, ingresso con ampio vano soggiorno-pranzo e angolo cottura, disimpegno, stanza da letto matrimoniale con entrostante cabina armadio, stanza da letto singola, un bagno, oltre un balcone retrostante prospiciente spazio scoperto interno.
Il vano soffitta e composto da un unico vano di circa 5,70 mq utili interni.

Altezza interna utile
L'appartamento presenta altezza interna pari a 3,05 mt. circa.
Vano soffitta presenta altezza interna pari a 2,50 mt. circa.

Dotazioni condominiali
Il fabbricato risulta essere costituito in condominio e risulta dotato di regolamento condominiale e tabelle millesimali [Cfr. Allegato - Regolamento condominiale e tabelle millesimali].

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].

In particolare:
Sono tra l'altro inclusi l'area condominiale esterna, il pre-androne e l'androne, il lastrico solare posto a copertura dell'edificio.
Va inoltre evidenziato che il lastrico solare situato al piano primo è di proprietà esclusiva della società **** Omissis ****, ma risulta gravato da servitù di fatto a favore del Condominio, tra cui l'accesso, lo stillicidio e lo

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

scarico dei pluviali provenienti dal lastrico superiore.

Nota bene
Relativamente alla sagoma dell'edificio:
Le parti di immobile da considerarsi facenti parte del condominio sono esclusivamente quelle ricadenti all'interno della proiezione orizzontale in pianta della sagoma relativa ai piani superiori al rialzato, comprensiva del vano scala. Tutto ciò che è stato edificato "fuori sagoma" in epoca successiva, ovvero al di fuori di tale proiezione orizzontale, non rientra nel condominio ed è da considerarsi di proprietà esclusiva.

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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Con riferimento all'unità fg. 110 p.lla 330 sub. 45

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/2022
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 45
Zona Cens. 2, Categoria A/2, cl. 5, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. Totale 91 mq. Totale escluse aree scoperte 90 mq., rendita € 848,28
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano 2
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2022 Pratica n. BA0289405 in atti dal 15/12/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 289405.1/2022).

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/2021
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 45
Zona Cens. 2, Categoria A/2, cl. 5, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. Totale 91 mq. Totale escluse aree scoperte 90 mq., rendita € 848,28
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano 2
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/12/2021 Pratica n. BA0319658 in atti dal 28/12/2021 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 150931.1/2021)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 27
Zona Cens. 2, Categoria A/2, cl. 5, Cons. 5 vani, Sup. Cat. Totale 95 mq. Totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita € 942,53
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano 2
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2013
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 27
Zona Cens. 2, Categoria A/2, cl. 5, Cons. 5 vani, rendita € 942,53
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano 2
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/06/2013 Pratica n. BA0201903 in atti dal 17/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.50549.1/2013)

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 27
Zona Cens. 2, Categoria A/2, cl. 5, Cons. 5 vani, rendita € 942,53 L. 1.825.000
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano II
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/1988
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 27
Zona Cens. 2, Categoria A/2, cl. 5, Cons. 5 vani, rendita € 1,58 L. 3.060
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano II
Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 04/10/1988 in atti dal 19/04/2000 (n. 919/B.1/1988)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/1988
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 27
Zona Cens. 2,
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano II
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/10/1988 in atti dal 16/10/1992 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 919/B.900/1988)

Con riferimento all'unità fg. 110 p.lla 330 sub. 46

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/2022
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 46
Zona Cens. 2, Categoria C/2, cl. 7, Cons. 6 mq, Sup. Cat. Totale 7 mq., rendita € 71,27
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano 5
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2022 Pratica n. BA0289406 in atti dal 15/12/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 289406.1/2022)
Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. BA0294472 del 23/12/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/2021
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 46
Zona Cens. 2, Categoria C/2, cl. 5, Cons. 6 mq, Sup. Cat. Totale 7 mq., rendita € 52,37
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano 5
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/12/2021 Pratica n. BA0319658 in atti dal 28/12/2021 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 150931.1/2021)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 27
Zona Cens. 2, Categoria A/2, cl. 5, Cons. 5 vani, Sup. Cat. Totale 95 mq. Totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita € 942,53
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano 2
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2013
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 27
Zona Cens. 2, Categoria A/2, cl. 5, Cons. 5 vani, rendita € 942,53
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano 2
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/06/2013 Pratica n. BA0201903 in atti dal 17/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.50549.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 27
Zona Cens. 2, Categoria A/2, cl. 5, Cons. 5 vani, rendita € 942,53 L. 1.825.000
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano II
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/1988
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 27
Zona Cens. 2, Categoria A/2, cl. 5, Cons. 5 vani, rendita € 1,58 L. 3.060
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano II
Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 04/10/1988 in atti dal 19/04/2000 (n. 919/B.1/1988)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/1988
Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 110 Particella 330 Sub. 27
Zona Cens. 2,
VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano II
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/10/1988 in atti dal 16/10/1992 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 919/B.900/1988)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	330	45	2	A2	5	4,5 vani	Totale: 91 mq Totale: esluse aree scoperte: 90 mq	848,28 €	2	
	110	330	46	2	C6	7	6 mq	7 mq	71,27 €	5	

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

Corrispondenza catastale

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

Identificazione Catastale
Al Catasto Fabbricati del Comune di Bari:

L'appartamento al foglio 110 Particella 330 Sub. 45
Zona Cens. 2, Categoria A/2, cl. 5, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. Totale 91 mq. Totale escluse aree scoperte 90 mq., rendita € 848,28
Indirizzo: VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano 2
In Ditta:
**** Omissis **** (1) Proprietà 1/1

Il vano soffitta al foglio 110 Particella 330 Sub. 46
Zona Cens. 2, Categoria C/2, cl. 7, Cons. 6 mq, Sup. Cat. Totale 7 mq., rendita € 71,27
Indirizzo: VIA ANTONIO DE FERRARIIS n. 20 Piano 5
In Ditta:
**** Omissis **** (1) Proprietà 1/1

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo e la relativa planimetria catastale si è evinta la sostanziale corrispondenza tra quanto rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato in planimetria catastale [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Elaborato grafico - Stato dei luoghi] il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato allegato relativo allo stato dei luoghi.

NOTA BENE
La planimetria catastale attualmente in atti prot. BA0319658 del 28/12/2021 non risulta conforme alla pratica amministrativa (DIA del 2006) meglio riportata nel paragrafo relativo alla conformità edilizia. Essa raffigura lo stato di fatto attuale, privo del necessario disimpegno/antibagno, recependo di fatto una configurazione distributiva non legittimata urbanisticamente. A seguito del materiale ripristino dello stato dei luoghi (realizzazione dell'antibagno), si renderà pertanto necessaria la presentazione di una nuova variazione catastale (DOCFA) per esatta rappresentazione grafica, al fine di riallineare la planimetria all'effettivo e legittimo assetto distributivo.

COSTI CATASTALI
Le difformità catastali rilevate sono regolarizzabili mediante variazione 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).

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

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (periodo 1962-1965), come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica) si possono ritenere buone relativamente all'interno dell'appartamento oggetto di lavori di manutenzione straordinaria interna nel 2006, richiedendo tutt'al più piccoli interventi di ordinaria manutenzione. Le condizioni generali di manutenzione relative agli esterni del fabbricato condominiale si possono ritenere sufficienti essendo stato il fabbricato oggetto di lavori di manutenzione delle facciate esterne tra il 2015 e il 2016 [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.

PARTI COMUNI

Dotazioni condominiali
Il fabbricato risulta essere costituito in condominio e risulta dotato di regolamento condominiale e tabelle millesimali [Cfr. Allegato - Regolamento condominiale e tabelle millesimali].

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].

In particolare:
Sono tra l'altro inclusi l'area condominiale esterna, il pre-androne e l'androne, il lastrico solare posto a copertura dell'edificio.
Va inoltre evidenziato che il lastrico solare situato al piano primo è di proprietà esclusiva della società **** Omissis ****, ma risulta gravato da servitù di fatto a favore del Condominio, tra cui l'accesso, lo stillicidio e lo scarico dei pluviali provenienti dal lastrico superiore.

Nota bene
Relativamente alla sagoma dell'edificio:
Le parti di immobile da considerarsi facenti parte del condominio sono esclusivamente quelle ricadenti all'interno della proiezione orizzontale in pianta della sagoma relativa ai piani superiori al rialzato, comprensiva del vano scala. Tutto ciò che è stato edificato "fuori sagoma" in epoca successiva, ovvero al di fuori di tale proiezione orizzontale, non rientra nel condominio ed è da considerarsi di proprietà esclusiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Giusta quanto riportato nel titolo di provenienza [Cfr. Allegato - Atto di compravendita] il lastrico solare situato al piano primo è di proprietà esclusiva della società **** Omissis **** o suoi aventi causa, ma risulta gravato da servitù di fatto a favore del Condominio, tra cui l'accesso, lo stillicidio e lo scarico dei pluviali provenienti dal lastrico superiore.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia e Ubicazione
Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da un appartamento di 3 vani ed accessori, posto al piano secondo e un vano soffitta a piano quinto, in piena proprietà, facenti parte di un fabbricato condominiale sito in Bari, alla Via Antonio De Ferrariis n. 20. In particolare, le unità immobiliari oggetto di stima costituiscono porzione del fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, con accesso diretto dal civico 20 della suddetta via e con unità commerciali D/8 a piano terra e interrato [Cfr. Allegato – Documentazione catastale e Documentazione urbanistica].

Caratteristiche del fabbricato
L'intero fabbricato oggetto di stima, sito in zona semicentrale di Bari, quartiere Picone, è stato realizzato a partire dal 1962 ed è costituito da un piano terra e da cinque piani superiori oltre piano interrato. I piani superiori sono tutti costituiti da appartamenti ad uso residenziale con il piano quinto destinato a locali soffitta/deposito. Al piano terra è presente una unità residenziale. A piano terra e interrato sono presenti n.2 unità commerciali.
La struttura portante è stata realizzata in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento con tetto piano e murature perimetrali di circa 32cm. di spessore.
L'accesso al lastrico solare condominiale avviene tramite la scala comune.
La facciata dell'edificio si presenta in parte rivestita con mattoncini in clinker e parte con intonaco con finitura al quarzo in colorazioni chiare. Sono presenti balconi con ringhiere metalliche. L'edificio è dotato di ascensore, con cabina moderna in metallo. L'androne d'ingresso presenta una vetrata con intelaiatura scura, mentre il vano scala è caratterizzato da pavimentazione in pietra chiara e ringhiera metallica scura con pannelli di vetro.
Nel suo insieme, esternamente e nelle parti comuni, il fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione [Cfr. Documentazione fotografica].

Esposizione
L'appartamento presenta un doppio affaccio parallelo di cui uno verso Via Poli ed uno verso area scoperta interna. Nello specifico, ha finestrature con esposizione principale a sud-est verso Via Poli (camera da letto matrimoniale e camera da letto singola), affaccio verso area scoperta interna a nord-ovest (soggiorno pranzo con angolo cucina), bagno con finestrino esposto a nord-est.
Il vano soffitta presenta finestrino a vasistas con esposizione a nord-ovest.

Altezza interna utile
L'appartamento presenta un'altezza interna utile pari a 3,05 mt.
Vano soffitta presenta altezza interna pari a 2,50 mt. circa.

Rifiniture
Appartamento
In generale, le finiture interne dell'appartamento si presentano in buono stato di manutenzione, palesando un evidente e recente intervento di ristrutturazione interna avvenuto nel 2006 successivamente all'acquisto dell'immobile [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].
La distribuzione interna prevede un ingresso diretto su un ampio ambiente living open-space (soggiorno/pranzo con angolo cucina) con controsoffittatura ribassata parziale tinteggiata in colore verde acido, elemento che caratterizza anche alcuni pilastri/setti divisori.
Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, con l'eccezione degli elementi decorativi in verde.
Tutta l'unità immobiliare, ad eccezione del bagno, presenta una pavimentazione omogenea in parquet di legno rovere piallato a mano a doghe di lunghezza variabile e larghezza 15 cm posato a tolda di nave.
La cucina è a vista, integrata nella zona living, ed è dotata di arredi su misura moderni e fascia paraschizzi in acciaio.

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

Il bagno dotato di finestra presenta finiture moderne, con pavimentazione e rivestimenti (fino a circa 1,20 mt di altezza) in gres porcellanato di colorazione bianca con fascia terminale scura effetto pietra, sanitari sospesi, mobile lavabo integrato di colore verde acido e un ampio box doccia con pareti in cristallo.
La camera da letto matrimoniale è dotata di un'ampia cabina armadio passante/separata da ante scorrevoli.
Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico di colore bianco con vetrocamera, tapparelle in pvc di colore blu e zanzariere. i due infissi del soggiorno pranzo e l'infisso del bagno sono dotati di inferriate in ferro. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura liscia in essenza chiara. La porta di ingresso è di tipo blindato.
I balconi presentano una pavimentazione in gres o klinker chiaro e parapetti metallici verniciati.

Vano soffitta
il vano soffitta presenta pavimentazione in marmette di cemento e pareti intonacate di colorazione chiara.
All'interno è presente un finestrino con apertura a vasistas in legno mentre la porta di accesso è in legno.

Impianti
L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:
- Impianto elettrico sottotraccia - tensione 220V, con quadro elettrico sezionale (salvavita e magnetotermici) e placche portafrutti della Bticino di design in metallo;
- Impianto citofonico;
- Impianto idrico-sanitario e fognante con tubazioni sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas murale marca Vaillant posizionata all'esterno (sul balcone interno) e terminali di erogazione costituiti da termoarredi verticali di design nella zona giorno e radiatori in alluminio nella zona notte privi di valvole termostatiche, dotato di cronotermostato interno;
- Impianto di climatizzazione/pompa di calore costituito da n.1 unità esterna marca Emmeti (posizionata sul balcone interno) e n.3 split interni a parete marca Emmeti in soggiorno e nelle due camere da letto.

Il locale soffitta è dotato dei seguenti impianti:
- Impianto elettrico sottotraccia e fuori traccia - tensione 220V con un punto luce, un interruttore ed una presa elettrica 10A.

NOTA BENE:
Le condizioni generali di manutenzione delle unità immobiliari all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca della costruzione delle unità immobiliare avvenuta a partire dal 1962 e successiva manutenzione straordinaria si possono ritenere sufficienti relativamente agli esterni e al vano soffitta e buone relativamente agli interni dell'appartamento. Si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare, non avendo fornito il Soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti (D.M. 37/08) presenti nell'abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ANTONIO DE FERRARIIS, N.20, 70124, INTERNO 7, PIANO 2

L'immobile risulta attualmente occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (vedere successivo NOTA BENE relativo a preavviso cessazione contratto).

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

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

- Registrazione contratto: 20/01/2026
- Scadenza contratto: 31/01/2030
- Scadenza disdetta: 31/07/2029
- Rilascio: 31/01/2030

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.100,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.100,00

In occasione delle operazioni peritali del 30 aprile 2026 si rilevava che le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare erano locale; in particolare il sig. **** Omissis ****, dichiarava di risiedere presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva in qualità di conduttore, unitamente alla sig.ra **** Omissis ****, giusta regolare contratto di locazione abitativa del 13 gennaio 2026, registrato in data 20 gennaio 2026 al n.001170-serie 3T [Cfr. Allegato - Contratto di locazione abitativa].

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

- Data di registrazione contratto: 20/01/2026 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 001170 - serie 3T).

- Data di scadenza contratto: 31/01/2030 per la prima scadenza quadriennale. È previsto un rinnovo per ulteriori quattro anni dal 01/02/2030 al 31/01/2034.

- Data di scadenza disdetta: Almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale tramite lettera raccomandata (ovvero entro il 31/07/2029 per impedirne il tacito rinnovo alla prima scadenza).

- Data di eventuale rilascio: 31/01/2030, nel caso in cui venga esercitato il diniego di rinnovo alla prima scadenza.

NOTA BENE:
In data 14/09/2026 il Custode avv. **** Omissis **** comunicava al Sottoscritto esperto stimatore la ricezione a mezzo pec di Preavviso cessazione contratto [Cfr. Allegato - Pec comunicazione preavviso cessazione contratto].
In data 14/09/2026, i conduttori hanno formalmente esercitato la facoltà di recesso anticipato per gravi motivi ex art. 22 del contratto, inoltrando formale disdetta a mezzo PEC. Pertanto, decorso il termine di preavviso semestrale contrattualmente previsto, il rapporto locativo si intenderà definitivamente cessato e l'immobile dovrà essere rilasciato, con data di presunta liberazione fissata per il 14 marzo 2027.

Tipologia contrattuale: Si tratta di un contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98) della durata di 4 anni più ulteriori 4 anni.

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

Conduttori: L'immobile è locato ai signori **** Omissis ****.

Regime fiscale: Il locatore ha optato per l'applicazione dell'imposta sostitutiva della "cedolare secca" sul canone di locazione.

Oneri accessori e condominiali: Gli oneri condominiali sono a carico dei conduttori, presuntivamente determinati in € 50,00 mensili (salvo conguaglio) da versare direttamente all'amministratore.

Cauzione: Alla stipula è stata versata una cauzione infruttifera pari a € 2.200,00 (due mensilità).

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 01/06/2005 al 02/10/2026</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ernesto Fornaro</td><td>01/06/2005</td><td>166629</td><td>23565</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Bari</td><td>09/06/2005</td><td>29718</td><td>18325</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Bari 1</td><td>08/06/2005</td><td>7210/1T</td><td></td></tr>
</table>

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 invariata;
- 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].

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

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
  Iscritto a Bari il 09/06/2005
  Reg. gen. 29719 - Reg. part. 7401
  Quota: 1/1
  Importo: € 480.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 240.000,00
  Note: Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 09/06/2005 ai numeri 29719/7401 per Euro 480.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 240.000,00 a favore di Banca Carige S.p.a. - Cassa Di Risparmio Di Genova E Imperia sede in Genova (GE), domicilio ipotecario eletto Genova - Via Cassa Di Risparmio 15, codice fiscale 03285880104 e contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Bari il 03/11/2008
  Reg. gen. 52181 - Reg. part. 9332
  Quota: 1/1
  Importo: € 90.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 45.000,00
  Note: Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 03/11/2008 ai numeri 52181/9332 per Euro 90.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 45.000,00 a favore di Banca Carige S.p.a. - Cassa Di Risparmio Di Genova E Imperia sede in Genova (GE), domicilio ipotecario eletto Genova - Via Cassa Di Risparmio 15, codice fiscale 03285880104 e contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Bari il 05/12/2022
  Reg. gen. 63043 - Reg. part. 10040
  Quota: 1/1
  Importo: € 197.683,50
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 98.841,75
  Note: Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 05/12/2022 ai numeri 63043/10040 per Euro 197.683,50 di cui per capitale Euro 98.841,75 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, 3 - Bari, codice fiscale 13756881002 e contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Bari il 09/12/2024

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

Reg. gen. 60345 - Reg. part. 8570
Quota: 1/1
Importo: € 63.978,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.989,17
Note: Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 09/12/2024 ai numeri 60345/8570 per Euro 63.978,34 di cui per capitale Euro 31.989,17 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, 3 - Bari, codice fiscale 13756881002 e contro **** Omissis ****.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Bari il 09/06/2025
  Reg. gen. 29719 - Reg. part. 7401
  Quota: 1/1
  Importo: € 480.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 240.000,00
  Note: Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 09/06/2005 ai numeri 29719/7401, derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 29/05/2025 ai numeri 27200/4293 per Euro 480.000,00 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per Euro 240.000,00 a favore di Banca Carige Spa - Cassa Di Risparmio Di Genova E Imperia sede in Genova (GE), codice fiscale 03285880104 e Bper Banca S.p.a. sede in Modena (MO), domicilio ipotecario eletto -, codice fiscale 01153230360 e contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
  Trascritto a Bari il 30/10/2023
  Reg. gen. 50972 - Reg. part. 38863
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Decreto di sequestro conservativo trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 30/10/2023 ai numeri 50972/38863 a favore di Curatela Del Fallimento Velga S.r.l. In Liquidazione sede in Roma (RM), codice fiscale 07460580728 e contro **** Omissis ****.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Bari il 11/02/2026
  Reg. gen. 6443 - Reg. part. 4807
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Bari in data 11/02/2026 ai numeri 6443/4807 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360 e contro **** Omissis ****.

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

Oneri di cancellazione

Nota
Si segnala che l'ipoteca in oggetto, iscritta in data 09/06/2005, risulta ultraventennale. Dalla documentazione in atti [Cfr Relazione Notarile] emerge annotazione di rinnovazione effettuata prima della naturale scadenza del ventennio (art. 2847 c.c.). La formalità rimane comunque indicata ai fini del successivo ordine di cancellazione ex art. 586 c.p.c. a cura dell'Ill.mo Presidente.

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 e catastale, i costi edili per la regolarizzazione dell'unità immobiliare 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 l'intero fabbricato di Via Scipione Crisanzio, 230/L di cui le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione sono parte, posto nel quartiere Picone, ricade sulla zona tipizzata come - Aree di completamento di tipo B3 [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia]. La zona nei dintorni è stata edificata con fabbricati a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, commerciale e artigianale, oltre la presenza di servizi pubblici e opere di urbanizzazione secondaria quali il Policlinico di Bari e la Sanitaria GVM - Santa Maria Hospital e l'I.R.C.C.S. "Giovanni Paolo II".

Gli interventi nel territorio di Bari sono regolamentati dal Piano Regolatore Generale adottato con delibera di consiglio comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 08/07/1976. Aggiornamento alla Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 pubblicata sul BURP n. 14 del 23/01/2009 e ss.mm.i..

Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale Sit del Comune di Bari (https://sit.egov.ba.it/it/map/bari/qdjango/307/), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato residenziale oggetto della presente esecuzione ricade sulla zona tipizzata come - Aree di completamento di tipo B3.

Gli interventi su tali zone sono normati dalle N.T.A. allegate al P.R.G. come da art. 48 i cui stralci normativi sono stato allegati alla presente relazione a cui si rimanda nello specifico [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare le N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa sistema Sit].
In particolare:

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

Art. 48 – Aree di completamento di tipo B3-B4-B5.
Nelle aree di completamento di tipo B3-B4-B5, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte dell'Amministrazione Comunale della esistenza di una sufficiente viabilità. Nel caso che la viabilità sia ritenuta sufficiente gli interventi non sono subordinati a preventiva stesura di piano particolareggiato e devono rispettare le seguenti prescrizioni:
Sf.: lotto minimo: superficie fondiaria al netto delle strade:
mq.600 in zone di tipo B3;
mq.1.000 in zone di tipo B4;
mq.1.500 in zone di tipo B5.
Salvo, in ciascuna di dette zone, lotti di minore estensione, interclusi da costruzioni esistenti;
Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria:
mc./mq.3 in zone di tipo B3;
mc./mq.2 in zone di tipo B4;
mc./mq.0,5 in zone di tipo B5;
Rc.: rapporto di copertura: max 50%;
H.: altezza massima:
max 25 ml. in zone di tipo B3;
max 14 ml. in zone di tipo B4;
max 8 ml. in zone di tipo B5;
Dc.: distanza dai confini: H x 0,5 = min. ml.5;
E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente (12);
Df.: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = [(H + H1) x 0,5], con un minimo di ml.10;
Ds.: distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano e salvo allineamenti prevalenti esistenti:
a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5;
b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50;
c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10;
Vc.: verde condominiale: min. 20% della superficie netta del lotto;
P.: parcheggi: 1 mq. ogni 10 mc. (13);
A.: autorimesse: min. un posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione.
Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.
Nel caso che la viabilità esistente non sia ritenuta sufficiente, gli interventi singoli, con le prescrizioni di cui ai precedenti comma, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati di viabilità o di lottizzazioni che tengano conto delle necessità varie.
In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate, per la presente zona omogenea B, con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo B in questione).
In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati o piani di lottizzazione o piani particolareggiati – quadro, si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alla necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.
Per quanto attiene la presente zona, in fase di redazione dei piani attuativi prescritti, ove esigenze particolari di carattere architettonico e compositivo richiedono per la densità edilizia il raggiungimento dei valori fissati dal D.M. 2/4/68 (art. 7), chiarito dalla circolare della Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica n. 344 in data 4/5/72, si prescrive che tutti i volumi superiori ai valori fissati dalla presente norma vengano utilizzati esclusivamente a servizi di quartiere di cui al D.M. 2/4/68 (art. 3), con precedenza alle attrezzature scolastiche di cui alla presente zona omogenea B è specificatamente carente. Un'apposita convenzione disciplinerà i rapporti fra i proprietari e l'Amministrazione Comunale al fine di regolare la cessione in proprietà al Comune delle predette opere di urbanizzazione secondaria, giusto quanto riportato al precedente art. 44.

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

Note:
12 Integrazione ai sensi della "Variante al P.R.G. per la modifica e l'integrazione degli artt. 47-48-49-50-51 delle N.T.A. per la distanza dai confini" adottata con delibere di C.C. n. 181/2000 e n. 218/2001 e approvata con delibera di G.R. n. 623 del 28/05/2002;
13 13 Modificato ai sensi della Legge n. 122 del 24/03/1989 "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale" e ss.mm.ii.

Secondo il P.P.T.R. l'area ricade:
- 5 Ambiti Paesaggistici - Ambiti (con confini comunali) e Ambiti La Puglia centrale - La conca di Bari e il sistema radiale delle lame.

Secondo Art. 9 D.G.C. n.194/2022 - Coeff. Microzone
- microzona 13.

Secondo Piano di Tutela delle Acque
- Area vulnerabilità salina del P.T.A. - Valenza Acquif. carsici costieri della Murgia e del Salento-contam. salina-stress aree Andria-SE Bari Salento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 Bari e della relativa documentazione prodotta al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene [Cfr. Allegati - Documentazione Urbanistico edilizia] nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, e da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bari è emerso che il fabbricato condominiale sito in Bari - Quartiere Picone, alla Via Antonio De Ferrariis, n.20 di cui gli immobili oggetto della presente relazione sono parte è stato edificato giusta:

- Licenza edilizia n. 129/62 rilasciata in data 10/04/1962 alla A.C.R.A.F. S.p.A. (poi FINAF S.p.A.);
- Licenza edilizia n. 702/62 rilasciata in data 22/06/1962 alla A.C.R.A.F. S.p.A. (poi FINAF S.p.A.);
- Licenza in variante n. 640/63 rilasciata in data 10/06/1963 alla A.C.R.A.F. S.p.A. (poi FINAF S.p.A.);
- Concessione in sanatoria l.n. 47/85 prat. 6429 n.1211/1998 del 05/10/1999 per realizzazione di balcone su istanza di condono presentata dalla FINAF S.p.A.;
- DIA prot. 140824 presentata in data 19/05/2006 DIA n. 1194/2006 presentata dal sig. **** Omissis **** per ridistribuzione planimetrica con conseguente adeguamento degli impianti esistenti; sostituzione degli infissi interni e dei sanitari esistenti; posa in opera di parquet sul pavimento esistente; tinteggiatura delle pareti e dei soffitti. Prot. inizio lavori n.270081 del 11/10/2006.

Dichiarazione di abitabilità Prot.n.57477/63/Rip.Uff.Tecn. rilasciata dal Sindaco di Bari in data 12/12/1967 alla A.C.R.A.F. S.p.A.

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

NOTA BENE
Si precisa che la documentazione urbanistica storica, con particolare riferimento alle Licenze Edilizie del 1962 e del 1963, è stata reperita presso i competenti archivi in modo del tutto frammentario e risulta in gran parte sprovvista dei relativi elaborati grafici di progetto. Nello specifico, si evidenzia che la Licenza Edilizia del 640/63 non è stata rinvenuta all'interno del relativo fascicolo edilizio; tale specifica carenza documentale è peraltro storicizzata e confermata dalle annotazioni apposte all'epoca sull'istanza di accesso e richiesta copie presentata in data 19/11/1985 dalla società FINAF S.p.A., dalle quali si evince chiaramente come tale documento risultasse già allora irreperibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

PREMESSA
Dall'esame del titolo amministrativo DIA prot. 140824 presentata in data 19/05/2006 DIA n. 1194/2006 si rileva che a seguito della comunicazione di inizio lavori non è mai stata presentata la formale Comunicazione di Fine Lavori completa del Certificato di Collaudo finale. La pratica risulta pertanto ad oggi formalmente decaduta per decorrenza dei termini di legge.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA
Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo presso l'immobile e la relativa documentazione Urbanistico-Edilizia, si evincono alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella documentazione catastale e amministrativa urbanistico-edilizia [Cfr. Allegati - Documentazione catastale, Documentazione Urbanistico-Edilizia ed Elaborato grafico - Stato dei luoghi]; in particolare:

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante modifiche sulle tramezzature interne ed eliminazione della porta d'accesso al disimpegno dal soggiorno pranzo con eliminazione di fatto dalla zona filtro/antibagno;

- Lievi modifiche delle tramezzature interne nella stanza da letto e nella stanza da letto matrimoniale.

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

NOTA SULLA SEPARAZIONE TRA LOCALE SOGGIORNO-PRANZO CON ANGOLO CUCINA E SERVIZIO IGIENICO SANITARIO
Si rileva che l'attuale configurazione distributiva prevede la comunicazione diretta tra il locale soggiorno-pranzo con angolo cucina e il servizio igienico, senza interposizione di porta o altro idoneo elemento di

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

separazione. Tale assetto non risulta conforme ai requisiti igienico-sanitari ordinariamente richiesti per la separazione tra ambienti destinati alla preparazione/cottura degli alimenti e locali adibiti a servizio igienico. Ne consegue la necessità di procedere al ripristino del disimpegno con chiusura dei tramezzi del soggiorno pranzo fino al soffitto e l'installazione di una porta interna di divisione tra i predetti ambienti, al fine di garantire una separazione fisica e funzionale conforme alla normativa edilizia e igienico-sanitaria vigente.

COSTI PRATICA URBANISTICO-EDILIZIA
Con riferimento a tutte le attività da porre in essere andrà presentata ai competenti uffici del Comune di Bari pratica amministrativa (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.) per le tolleranze interne e per le opere necessarie per ripristinare il disimpegno e rendere l'immobile igienicamente a norma (a fine lavori andrà presentata la fine lavori della CILA e il nuovo DOCFA catastale).

Competenze professionali per presentazione pratica amministrativa per diversa distribuzione interna con ripristino del disimpegno (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.) comprensiva di progettazione, D.L., costi sicurezza, spese, marche da bollo e diritti di segreteria. (compr. oneri e iva): € 1.200,00 circa

Totale pratica urbanistico-edilizia (compr. oneri e iva): € 1.200,00 circa

COSTI RIPRISTINO REQUISITI IGIENICO SANITARI
Descrizione dell'intervento:

1) Realizzazione nuova tramezzatura divisoria mediante esecuzione di parete in cartongesso a doppia lastra (spessore finito ca. 10 cm) comprensiva di intelaiatura metallica e materiale fonoassorbente interno compreso fornitura e posa in opera di porta a battente in legno (cieca in essenza di tipologia similare a quelle esistenti), comprensiva di falsotelaio, telaio, coprifili, cerniere, serratura, maniglia in metallo e quant'altro necessario per dare il lavoro finito e a regola d'arte. Dimensioni: L 1,25 ml x H 2,85 ml circa;
2) Chiusura superiore tramezzi esistenti mediante esecuzione di tamponamento in cartongesso o gasbeton o similare per prolungamento dei tramezzi esistenti da quota +2,40 m fino a quota intradosso cartongesso. Dimensioni: L 1,35 ml x H 0,60 ml. circa;
3) Stuccatura, rasatura, carteggiatura e tinteggiatura con pittura lavabile delle nuove porzioni realizzate (tramezzo e tamponamento superiore), compresa la sfumatura e il raccordo con le pareti e il soffitto limitrofi.

Costo a corpo compreso copertura e protezione della pavimentazione in parquet esistente, fornitura e posa di nuovo battiscopa in legno sulle nuove pareti trasporto e conferimento a discarica/recupero e quant'altro per dare il lavoro compiuto ed eseguito a regola d'arte (compr. iva): € 2.300,00 circa

TOTALE COSTI pratica urbanistico-edilizia e opere edili di ripristino requisiti igienico sanitari dei luoghi: € 3.500,00 circa

IMPIANTI

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.
Si precisa che, in relazione alle opere di parziale ristrutturazione interna eseguite nel 2006 (cui alla DIA non

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

regolarmente chiusa), non è stata rinvenuta in atti né è stata fornita da parte esecutata alcuna documentazione tecnica inerente gli impianti. Nello specifico, per gli interventi eseguiti all'epoca, la normativa vigente prescriveva l'obbligo di rilascio della Dichiarazione di Conformità da parte dell'installatore (ex Legge 46/90) e, qualora vi fosse stato un rifacimento totale dell'impianto termico, il preventivo deposito della relazione tecnica sul contenimento dei consumi energetici (ex Legge 10/91 e D.Lgs. 192/05).

Stante l'attuale assenza di tali certificazioni, il futuro aggiudicatario dovrà farsi carico della regolarizzazione tecnico-amministrativa degli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico). Trattandosi di impianti realizzati antecedentemente all'entrata in vigore del D.M. 37/08, tale sanatoria documentale potrà avvenire mediante l'incarico a ditte installatrici o professionisti abilitati al fine di procedere alle opportune verifiche tecniche e al conseguente rilascio della prescritta Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) ai sensi dell'art. 7 comma 6 del citato D.M. 37/08, ovvero, in caso di necessità di interventi di adeguamento, al rilascio di nuova Dichiarazione di Conformità (Di.Co.). I costi forfettari per le suddette ispezioni e certificazioni sono da considerarsi ricompresi all'interno della decurtazione a corpo che verrà applicata alla stima per assenza di garanzie e vizi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

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 dal proprietario e pertanto ha provveduto alla verifica dell'esistenza della stessa presso il catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della regione Puglia reperendo l'attestato di prestazione energetica depositata nel 2023 con relativi allegati che si allega alla presente relazione di stima [Cfr. certificato energetico dell'immobile / APE].

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: € 847,16

Importo spese straordinarie già deliberate: € ND

Nel corso delle operazioni peritali [Cfr. Allegato – Verbale operazioni peritali], veniva fornito contatto dell'amministratore protempore sig.ra **** 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 a prendere contatti con l'amministratore protempore

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

del Condominio, di cui le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare sono parte, 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 fornendo dietro sollecito telefonico in data 8 giugno 2026 solo un riscontro mail contenente copia del regolamento di condominio e tabelle millesimali e una mail di riscontro inviata in data 5 maggio 2026 al Custode avv. **** Omissis **** i cui contenuti si riporteranno di seguito.

In data 05/05/2026 l'amministratore protempore sig.ra **** Omissis **** rispondeva al Custode avv. **** Omissis **** con nota a mezzo mail rilevando quanto segue:

elenco le quote condominiali più volte sollecitate al **** Omissis ****:

condominio da maggio 2025 a gennaio 2026 € 486,00
consumo acqua 2° emissione 2025 € 52,48
consumo acqua 3° emissione 2025 € 68,12
consumo acqua 4° emissione 2025 € 59,24
conguaglio rendiconto a consuntivo spese anno 2024 €117,97

Totale da versare € 783,81

I millesimi si proprietà delle unità oggetto della presente relazione, secondo la Tabella 1, sono i seguenti:
- appartamento 68,14 millesimi
- locale soffitta 0,82 millesimi

AGGIORNAMENTO MOROSITA' E INTERVENTO IN PROCEDURA

A fronte di quanto ricevuto, in modo frammentario (parte trasmessa al Custode e parte trasmessa al Sottoscritto) e parziale rispetto a quanto richiesto dal Sottoscritto esperto stimatore, si è appreso rilevando dal fascicolo telematico della procedura il formale deposito, in data 15/07/2026, di un Atto di Intervento da parte del Condominio di Via De Ferrariis 20 Bari.
Tale intervento si fonda sul Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 4533/2026 emesso dal Giudice di Pace di Bari in data 15/07/2026. Il titolo è stato richiesto dall'amministrazione a seguito dell'approvazione assembleare dell'08/06/2026 del bilancio consuntivo 2025 e preventivo 2026, che ha cristallizzato a carico del debitore una morosità in linea capitale pari a € 847,16.
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 € 1.368,03 (comprensivo della sorta capitale di € 847,16 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'esecutato 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 Bari (BA) - Via Antonio De Ferrariis, n.20, 70124, interno 7, piano 2
  Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 3 vani e accessori sito in Bari - Quartiere Picone - alla Via Antonio De Ferrariis, 20, posto al piano secondo interno n.7 e vano soffitta al piano quinto interno n.5 [Cfr. Allegato - Atto di provenienza - Documentazione urbanistico edilizia].
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 330, Sub. 45, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 330, Sub. 46, Zc. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 236.225,00

  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://professionecasa.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 2500,00 €/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 Bari (BA) - Via Antonio De Ferrariis, n.20, 70124, interno 7, piano 2	94,49 mq	2.500,00 €/mq	€ 236.225,00	100,00%	€ 236.225,00
				Valore di stima:	€ 236.225,00

Valore di stima: € 236.225,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	1.700,00	€
Costi edili per ripristino requisiti igienico sanitari	2.300,00	€
Spese condominiali insolute	847,00	€

Valore finale di stima: **€ 196.000,00**

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 TITOLO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA
Non si procederà ad applicare alcuna decurtazione percentuale sul più probabile valore di mercato dell'immobile in relazione allo stato di occupazione. Alla luce della formale disdetta intervenuta in data 14/09/2026 [Cfr. Allegato - Pec comunicazione preavviso cessazione contratto], l'unità immobiliare si renderà fisicamente e giuridicamente libera da persone e cose entro il 14/03/2027. Tale orizzonte temporale risulta del tutto compatibile con i tempi tecnici necessari per l'espletamento dei tentativi di vendita e per l'emissione del

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

futuro Decreto di Trasferimento. Le unità immobiliari verranno pertanto valutate dal Sottoscritto esperto stimatore come libere da vincoli di locazione.

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 e catastale e le spese per i costi di messa in pristino dei requisiti igienico sanitari.
Il valore finale di stima pari ad € 195.944,09 si è arrotondato quindi ad € 196.000,00 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

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 - COMUNICAZIONE PEC PREAVVISO CESSAZIONE CONTRATTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATI DI STATO DI FAMIGLIA RESIDENZA E STATO CIVILE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA AL 02/10/2026
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTE AMMINISTRATORE PROTEMPORE E TABELLE MILLESIMALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO STATO DEI LUOGHI
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 7 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ N° 2 Altri allegati - APE ENERGETICA 28_2026
- ✓ N° 1 Altri allegati - QUOTAZIONI OMI E BORSINO IMMOBILIARE

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

- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione del ESPERTO STIMATORE 28_2026
- ✓ N° 1 Altri allegati - FOGLIO IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - CHECK LIST 28_2026

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Antonio De Ferrariis, n.20, 70124, interno 7, piano 2
  Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 3 vani e accessori sito in Bari - Quartiere Picone - alla Via Antonio De Ferrariis, 20, posto al piano secondo interno n.7 e vano soffitta al piano quinto interno n.5 [Cfr. Allegato - Atto di provenienza - Documentazione urbanistico edilizia].
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 330, Sub. 45, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 330, Sub. 46, Zc. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il suolo su cui sorge l'intero fabbricato di Via Scipione Crisanzio, 230/L di cui le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione sono parte, posto nel quartiere Picone, ricade sulla zona tipizzata come - Aree di completamento di tipo B3 [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia]. La zona nei dintorni è stata edificata con fabbricati a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, commerciale e artigianale, oltre la presenza di servizi pubblici e opere di urbanizzazione secondaria quali il Policlinico di Bari e la Sanitaria GVM - Santa Maria Hospital e l'I.R.C.C.S. "Giovanni Paolo II". Gli interventi nel territorio di Bari sono regolamentati dal Piano Regolatore Generale adottato con delibera di consiglio comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 08/07/1976. Aggiornamento alla Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 pubblicata sul BURP n. 14 del 23/01/2009 e ss.mm.i.. Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale Sit del Comune di Bari (https://sit.egov.ba.it/it/map/bari/qdjango/307/), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato residenziale oggetto della presente esecuzione ricade sulla zona tipizzata come - Aree di completamento di tipo B3. Gli interventi su tali zone sono normati dalle N.T.A. allegate al P.R.G. come da art. 48 i cui stralci normativi sono stato allegati alla presente relazione a cui si rimanda nello specifico [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare le N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa sistema Sit]. In particolare: Art. 48 – Aree di completamento di tipo B3-B4-B5. Nelle aree di completamento di tipo B3-B4-B5, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte dell'Amministrazione Comunale della esistenza di una sufficiente viabilità. Nel caso che la viabilità sia ritenuta sufficiente gli interventi non sono subordinati a preventiva stesura di piano particolareggiato e devono rispettare le seguenti prescrizioni: Sf.: lotto minimo: superficie fondiaria al netto delle strade: mq.600 in zone di tipo B3; mq.1.000 in zone di tipo B4; mq.1.500 in zone di tipo B5. Salvo, in ciascuna di dette zone, lotti di minore estensione, interclusi da costruzioni esistenti; Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq.3 in zone di tipo B3; mc./mq.2 in zone di tipo B4; mc./mq.0,5 in zone di tipo B5; Rc.: rapporto di copertura: max 50%; H.: altezza massima: max 25 ml. in zone di tipo B3; max 14 ml. in zone di tipo B4; max 8 ml. in zone di tipo B5; Dc.: distanza dai confini: H x 0,5 = min. ml.5; E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente (12); Df.: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = [(H + H1) x 0,5], con un minimo di ml.10; Ds.: distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano e salvo allineamenti prevalenti esistenti: a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5; b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50; c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10; Vc.: verde condominiale: min. 20% della superficie netta del lotto; P.: parcheggi: 1 mq. ogni 10 mc. (13); A.: autorimesse: min. un posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra. Nel caso che la viabilità esistente non sia ritenuta sufficiente, gli interventi singoli, con le prescrizioni di cui ai precedenti comma, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati di viabilità o di lottizzazioni che tengano conto delle necessità varie. In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate, per la

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

presente zona omogenea B, con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo B in questione). In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati o piani di lottizzazione o piani particolareggiati – quadro, si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alla necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare. Per quanto attiene la presente zona, in fase di redazione dei piani attuativi prescritti, ove esigenze particolari di carattere architettonico e compositivo richiedono per la densità edilizia il raggiungimento dei valori fissati dal D.M. 2/4/68 (art. 7), chiarito dalla circolare della Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica n. 344 in data 4/5/72, si prescrive che tutti i volumi superiori ai valori fissati dalla presente norma vengano utilizzati esclusivamente a servizi di quartiere di cui al D.M. 2/4/68 (art. 3), con precedenza alle attrezzature scolastiche di cui alla presente zona omogenea B è specificatamente carente. Un'apposita convenzione disciplinerà i rapporti fra i proprietari e l'Amministrazione Comunale al fine di regolare la cessione in proprietà al Comune delle predette opere di urbanizzazione secondaria, giusto quanto riportato al precedente art. 44. Note: 12 Integrazione ai sensi della "Variante al P.R.G. per la modifica e l'integrazione degli artt. 47-48-49-50-51 delle N.T.A. per la distanza dai confini" adottata con delibere di C.C. n. 181/2000 e n. 218/2001 e approvata con delibera di G.R. n. 623 del 28/05/2002; 13 13 Modificato ai sensi della Legge n. 122 del 24/03/1989 "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale" e ss.mm.ii. Secondo il P.P.T.R. l'area ricade: - 5 Ambiti Paesaggistici - Ambiti (con confini comunali) e Ambiti La Puglia centrale - La conca di Bari e il sistema radiale delle lame. Secondo Art. 9 D.G.C. n.194/2022 - Coeff. Microzone - microzona 13. Secondo Piano di Tutela delle Acque - Area vulnerabilità salina del P.T.A. - Valenza Acquif. carsici costieri della Murgia e del Salento-contam. salina-stress aree Andria-SE Bari Salento.

Prezzo base d'asta: **€ 196.000,00**

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via Antonio De Ferrariis, n.20, 70124, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 330, Sub. 45, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 330, Sub. 46, Zc. 2, Categoria C6	**Superficie**	94,49 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (periodo 1962-1965), come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica) si possono ritenere buone relativamente all'interno dell'appartamento oggetto di lavori di manutenzione straordinaria interna nel 2006, richiedendo tutt'al più piccoli interventi di ordinaria manutenzione. Le condizioni generali di manutenzione relative agli esterni del fabbricato condominiale si possono ritenere sufficienti essendo stato il fabbricato oggetto di lavori di manutenzione delle facciate esterne tra il 2015 e il 2016 [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 3 vani e accessori sito in Bari - Quartiere Picone - alla Via Antonio De Ferrariis, 20, posto al piano secondo interno n.7 e vano soffitta al piano quinto interno n.5 [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. Nota Bene: Relativamente allo stesso contratto è stato trasmesso mezzo pec al Custode giudiziario preavviso di cessazione contratto.		

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
  Iscritto a Bari il 09/06/2005
  Reg. gen. 29719 - Reg. part. 7401
  Quota: 1/1
  Importo: € 480.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 240.000,00
  Note: Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 09/06/2005 ai numeri 29719/7401 per Euro 480.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 240.000,00 a favore di Banca Carige S.p.a. - Cassa Di Risparmio Di Genova E Imperia sede in Genova (GE), domicilio ipotecario eletto Genova - Via Cassa Di Risparmio 15, codice fiscale 03285880104 e contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Bari il 03/11/2008
  Reg. gen. 52181 - Reg. part. 9332
  Quota: 1/1
  Importo: € 90.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 45.000,00
  Note: Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 03/11/2008 ai numeri 52181/9332 per Euro 90.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 45.000,00 a favore di Banca Carige S.p.a. - Cassa Di Risparmio Di Genova E Imperia sede in Genova (GE), domicilio ipotecario eletto Genova - Via Cassa Di Risparmio 15, codice fiscale 03285880104 e contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Bari il 05/12/2022
  Reg. gen. 63043 - Reg. part. 10040
  Quota: 1/1
  Importo: € 197.683,50
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 98.841,75
  Note: Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 05/12/2022 ai numeri 63043/10040 per Euro 197.683,50 di cui per capitale Euro 98.841,75 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, 3 - Bari, codice fiscale 13756881002 e contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Bari il 09/12/2024
  Reg. gen. 60345 - Reg. part. 8570
  Quota: 1/1

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

Importo: € 63.978,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.989,17
Note: Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 09/12/2024 ai numeri 60345/8570 per Euro 63.978,34 di cui per capitale Euro 31.989,17 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, 3 - Bari, codice fiscale 13756881002 e contro **** Omissis ****.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Bari il 09/06/2025
  Reg. gen. 29719 - Reg. part. 7401
  Quota: 1/1
  Importo: € 480.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 240.000,00
  Note: Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 09/06/2005 ai numeri 29719/7401, derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 29/05/2025 ai numeri 27200/4293 per Euro 480.000,00 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per Euro 240.000,00 a favore di Banca Carige Spa - Cassa Di Risparmio Di Genova E Imperia sede in Genova (GE), codice fiscale 03285880104 e Bper Banca S.p.a. sede in Modena (MO), domicilio ipotecario eletto -, codice fiscale 01153230360 e contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
  Trascritto a Bari il 30/10/2023
  Reg. gen. 50972 - Reg. part. 38863
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Decreto di sequestro conservativo trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 30/10/2023 ai numeri 50972/38863 a favore di Curatela Del Fallimento Velga S.r.l. In Liquidazione sede in Roma (RM), codice fiscale 07460580728 e contro **** Omissis ****.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Bari il 11/02/2026
  Reg. gen. 6443 - Reg. part. 4807
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Bari in data 11/02/2026 ai numeri 6443/4807 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360 e contro **** Omissis ****.

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