

Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Chiara Cutolo

Procedura : n° 321/2011 R.G.Es.

Creditore procedente : SIENA MORTGAGES 07-5 S.P.A.

Avv. : Dott. Sergio Salvemini

Debitore Esecutato : OMISSIS

E.D.G. : Ing. Maria Gabriella Caizzi

-----  
**RELAZIONE DI STIMA**

**PRIVACY**



## INDICE

1.	<u>PREMESSA</u>	3
2.	<u>MANDATO</u>	3
3.	<u>DOCUMENTI ACQUISITI E PRODOTTI</u>	9
4.	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	10
5.	<u>INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA</u>	11
6.	<u>DEFINIZIONE DEI LOTTI</u>	12
7.	<u>RELAZIONE ESTIMATIVA</u>	14
8.	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 1, CONFINI, DATI CATASTALI</u>	14
9.	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE 1: APPARTAMENTO</u>	17
10.	<u>SCHEDA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE 1</u>	20
11.	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE 2: AREA SCOPERTA</u>	24
12.	<u>SCHEDA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE 2</u>	25
13.	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE 3: POSTO AUTO</u>	25
14.	<u>SCHEDA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE 3</u>	27
15.	<u>LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA</u>	27
16.	<u>PROVENIENZA</u>	31
17.	<u>FORMALITA'</u>	34
18.	<u>STIMA</u>	43
19.	<u>CONCLUSIONI</u>	45

.-.-.-.-.-



## PREMESSA

Con provvedimento del G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo del 04/02/2025, la sottoscritta Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi, veniva nominata EdG nella procedura in oggetto. In data 11/02/2025 la stessa accettava detto incarico e inviava, mezzo pec, verbale di giuramento di rito.

## MANDATO

Il G.E. formulava i seguenti **quesiti cui l'Esperto dovrà rispondere (nei limiti di compatibilità con la natura dell'incarico, teso all'aggiornamento della perizia, anche dal punto di vista del valore e dei costi di sanatoria, mediante deposito di nuovo elaborato che comunque tenga conto della documentazione in atti; l'Esperto tenga conto dei rilievi esplicitati dal Delegato nella detta relazione del 31/10/2024)**, redigendo perizia di stima effettuando il deposito telematico in modalità pct. :

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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



anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore



precedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

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

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

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

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



trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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



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

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

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

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

13) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente



in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

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



periziati, in formato .rtf o word.zip

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 90 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

## **PERIZIA DI STIMA**

### **Documenti Acquisiti e Prodotti**

- All. A (Verbali Sopralluoghi, Documentazione Anagrafica);
- All. B (Visure Storiche e Planimetrie Catastali);
- All. C (Documentazione Ipotecaria);
- All. D (Documenti UTC);
- All. E (Documentazione Condominiale);
- All. F (Rilievo fotografico);
- All. G (Planimetrie Rilevate-Tabella Superfici);
- All. H (Check list sistema conservatoria).



## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta ha eseguito lo studio approfondito dei documenti acquisiti dal fascicolo d'ufficio cartaceo, poi scansionato e digitalizzato dalla Cancelleria, ha acquisito visure catastali, richiesto documentazione presso l'Anagrafe e l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Modugno poi presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Bari oltre a concordare con il Custode Avv. Vincenzo Ragni il primo accesso nell'ambito dell'incarico affidato alla scrivente per il giorno 16 giugno 2025, quando si è svolto il sopralluogo (All.A: Verbale primo accesso). La scrivente ha preliminarmente svolto attenta ispezione delle caratteristiche dell'immobile, ha eseguito verifica della conformità dei luoghi ai documenti acquisiti presso gli uffici competenti procedendo con il rilievo fotografico. Ha verificare la presenza e lo stato degli impianti tecnologici presenti. Avendo rilevato difformità planimetriche rispetto ai documenti acquisiti è stato necessario eseguire un secondo accesso in data 24 luglio (All.A: Verbale secondo accesso) al fine di eseguire preciso e dettagliato rilievo metrico sulla scorta del quale ha redatto le planimetrie allegate (All.G)

La scrivente si è recata presso l'Agenzia del Territorio di Bari, presso l'Archivio Notarile di Bari, presso l'U.T.C. di Modugno dove ha acquisito tutta la documentazione e le informazioni sulla scorta delle quali ha redatto la perizia estimativa richiesta.

### **Preliminarmente si precisa quanto richiesto:**

- 1) Il Creditore procedente ha depositato Certificazione Ipotecaria con **data 03-01-2012;**
- 2) La certificazione delle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore si estende ad un periodo antecedente di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento datata 20/10/2011 ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che è risultato proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- 3) La certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad atti di acquisto derivativo od originario che sono stati trascritti in data antecedente di ventisette anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che sia risultato proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo



considerato per tutti gli immobili oggetto di pignoramento. Gli atti sono stati richiesti in copia ed allegati dalla scrivente. (All. C)

4) Il Creditore procedente ha depositato Certificazione Storica Catastale risalente anteriormente alla data del pignoramento e riportante gli esatti dati catastali attuali e storici;

5) Il Creditore procedente non ha depositato estratto di mappa catastale;

Si rileva ed evidenzia che tutta la documentazione ipocatastale depositata da parte procedente risalente al 2011 è stata aggiornata dalla scrivente.

6) Il Creditore procedente non ha depositato Certificazione di Stato Civile e di residenza dei debitori, acquisite ed allegate (All. A) dalla scrivente da cui si desume che il

, è  
coniugato con , in

regime di divisione dei beni giusta atto del notaio dott. Angelo Fiandaca del distretto notarile di Bari del 21/04/1988 con cui i coniugi sceglievano tale regime patrimoniale. Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia con rapporti di parentela risulta che la famiglia convivente del è costituita da lui stesso e dalla

ambedue residenti e domiciliati a (All. A)

7) All'atto della notifica del pignoramento trascritto da Mps il (30-09-2011) i debitori erano intestatari, in forza di un atto regolarmente trascritto, del 50% ciascuno della proprietà degli immobili pignorati.

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

Il compendio da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento trascritto il 20/10/2011 - Registro Particolare 28622 Registro Generale 43416 Pubblico ufficiale Tribunale di Bari sez.dist. di Modugno Repertorio 905/2011 del 30/09/2011 contro

per 1/2 del diritto di proprietà e

per 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni relativamente alle unità negoziali:

1) Appartamento piano rialzato ubicato nel Comune di Modugno (Ba) alla Via Siracusa n. 7, Piano T-S1, identificato in N.C.E.U. al Foglio 25, Particella 934, Subb. 6-7, Categoria



A/3, Consistenza 8,5 vani, mq 150.

2) Appezamento di terreno inedificabile destinato a cortile interno esteso circa mq 40 adiacente retrostante cortile in pertinenze esclusiva dell'appartamento descritto al punto 1) ubicato nel Comune di Modugno (Ba) alla Via Siracusa n. 7, Piano T, identificato in N.C.E.U. al Foglio 25, Particella 934, Sub 15, Area urbana;

3) Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Modugno (Ba) alla Via Siracusa n. 8, Piano T, identificato in N.C.E.U. al Foglio 25, Particella 263, Sub 19, Categoria C/6, Consistenza 10 mq.

a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 S.p.a. con sede in Roma CF: 13443880151

### **DEFINIZIONE DEI LOTTI**

#### **LOTTO UNICO costituito da:**

1) Appartamento in Modugno (BA) catasto fabbricati Foglio 25 Ptc. 934 Subb. 6-7 Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 8,5 vani Rendita: Euro 768,23 Via Siracusa n. 7 Piano S1 – T superficie: Totale: 150 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte : 137 m<sup>2</sup>

2) Area scoperta in Modugno (Ba) catasto fabbricati, Foglio 25, Particella 934, Sub 15, Categoria F/1, Via Siracusa n. 7, Piano T.

3) Posto auto scoperto in Modugno (Ba) catasto fabbricati, Foglio 25, Particella 263, Sub 19, Categoria C/6, Consistenza 10 mq, superficie tot. 14 mq, Via Siracusa n. 8, Piano T Rendita: Euro 29,95;

^^



**TABELLA SUPERFICI APPARTAMENTO**  
**Via Siracusa 7 - 70026 Modugno (BA)**

**LOTTO 1**

Ambienti appartamento	Superfici nette m <sup>2</sup>	Coeff. correttivo %	Superfici nette ponderate m <sup>2</sup>	Altezza interna m	Piano	Esposizione
Vano ingresso-pranzo	20,88	100%	20,88	3,00	R	interno
Veranda-cucina	11,10	100%	11,10	3,00	R	Nord-Ovest
Disimpegno	3,05	100%	3,05	3,00	R	Nord-Ovest
Lavanderia	3,60	100%	3,60	3,00	R	interno
Centrale Termica	1,85	100%	1,85	3,00	R	interno
Vano Scala	2,64	100%	2,64	3,00	R	interno
Bagno 1	6,25	100%	6,25	3,00	R	interno
Bagno 2	2,80	100%	2,80	3,00	R	cieco
Soggiorno	20,50	100%	20,50	0,00	R	Sud-Est
Vano 1	14,70	100%	14,70	3,00	R	interno
Vano 2	14,00	100%	14,00	3,00	R	Sud-Est
Vano 3	9,90	100%	9,90	3,00	R	interno
Disimpegno	4,90	100%	4,90	3,00	R	interno
<b>Sup. interna netta Piano R</b>	<b>116,17</b>					
<b>Sup. interna lorda Piano R</b>	<b>123,60</b>					
<b>Totale Sup. Lorda</b>	<b>133,90</b>					
Balcone	9,70	30%	2,91		R	Sud-Est
Tavernetta (soggiorno-cucina)	28,56	50%	15,70	3,00	S1	Nord-Ovest
Bagno	2,80	50%	1,40	3,00	S1	Nord-Ovest
<b>Sup. interna netta Piano S1</b>	<b>31,36</b>					
<b>Sup. interna lorda Piano S1</b>	<b>30,96</b>					
<b>Totale Sup. Lorda Piano S1</b>	<b>41,16</b>	<b>50%</b>	<b>20,58</b>			
Superficie scoperta pavimentata	35,65	10%	3,57		T	
Area a verde	13,70	10%	1,37		T	
Ripostiglio 1*	1,40	----	----	2,00	T	
Veranda in legno*	32,65	----	----	2,50-2,70	T	
Ripostiglio 2*	6,00	----	----	2,50	T	
Lavanderia*	6,10	----	----	2,50	T	
Totale sup. coperta con volumi non legittimi* comprensiva della sup. del sub 15	<b>58,70</b>	10%	<b>5,87</b>			
<b>Totale superfici esterne (prive di volumi non legittimi)</b>	<b>109,45</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,95</b>			

**Totale superficie commerciale (OMI) 169 m<sup>2</sup>**

\* ambienti non legittimabili

La tabella è stata redatta sulle linee guida del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia delle Entrate)

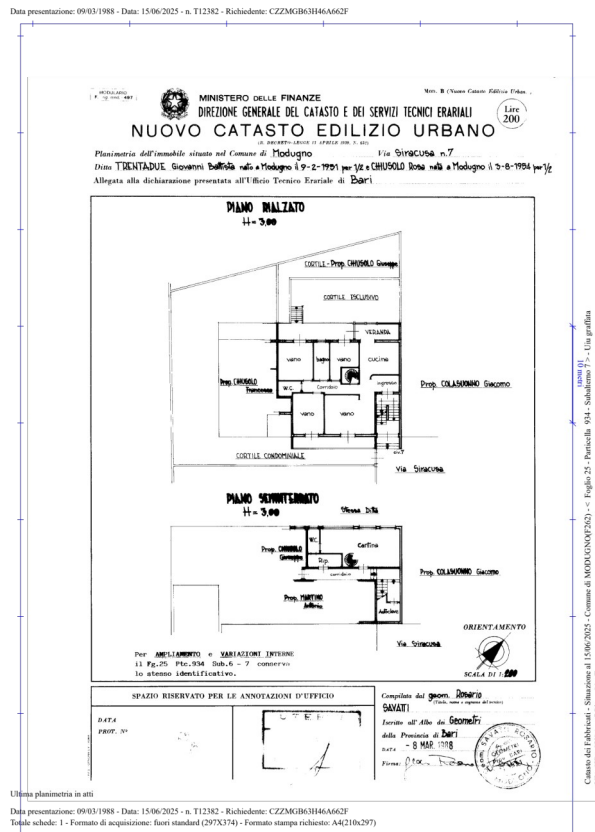


**RELAZIONE ESTIMATIVA:**  
**LOTTO UNICO - IMMOBILE 1)**

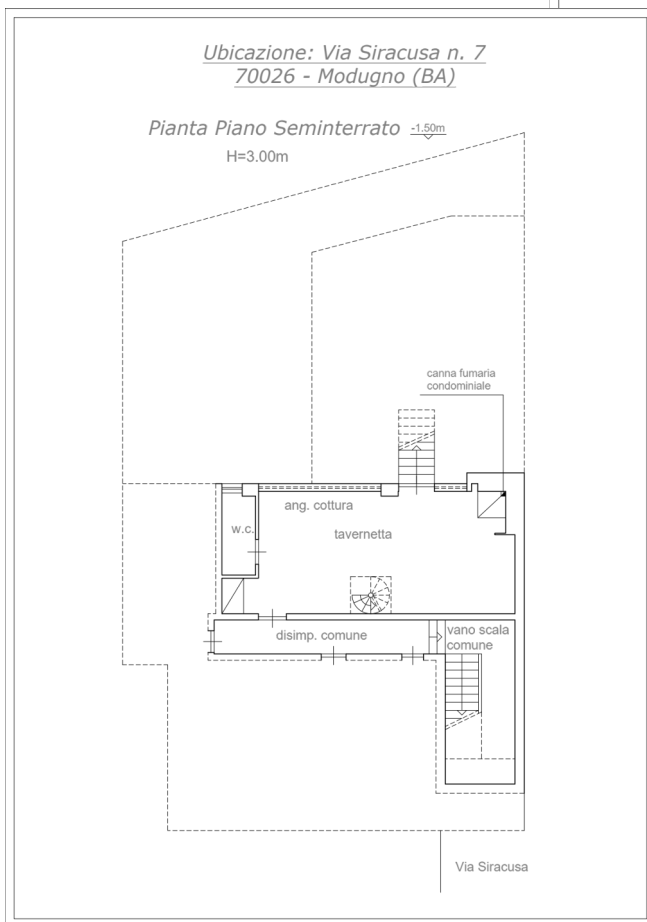
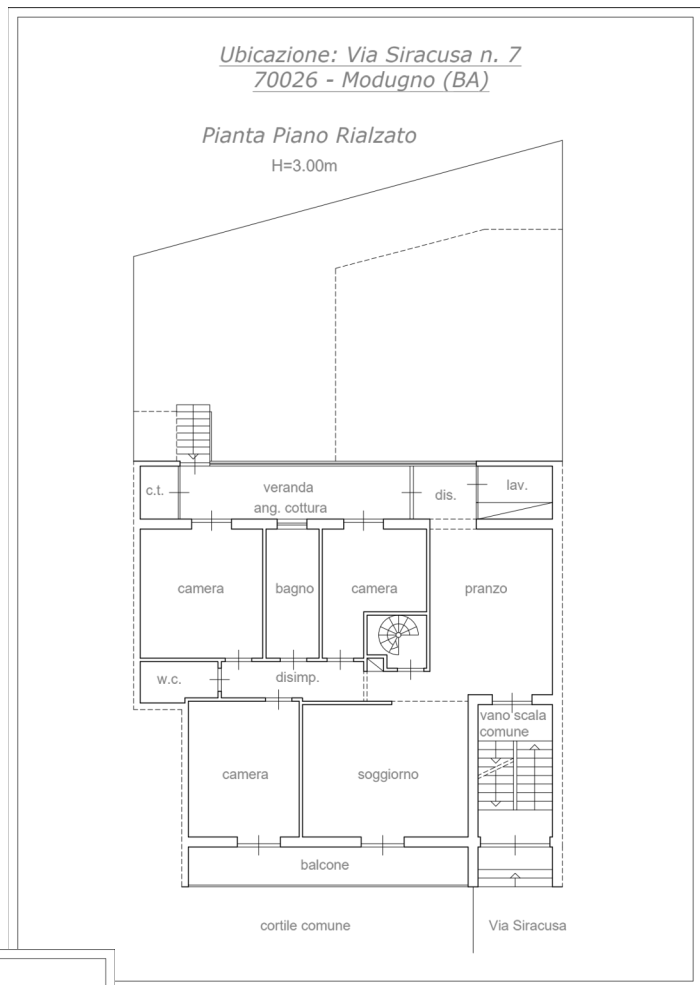
**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI:**

Trattasi di un appartamento sito nel comune di Modugno (Ba), in zona centrale rispetto all'espansione urbana nelle immediate vicinanze del nucleo storico dell'abitato, adiacente al parco urbano, zona fornita di servizi commerciali, infrastrutturali e alla residenza. Consiste in un appartamento con ingresso dal vano scale condominiale senza ascensore, posto al piano rialzato (piano terra catastale) di uno stabile costituito da piano seminterrato, piano rialzato, primo e secondo piano, destinati a civile abitazione. L'appartamento affaccia su area esterna pertinenziale verso Nord-Ovest, su cortile interno al caseggiato verso Sud-Est, confina ad Nord-Est con vano scale condominiale ed altro edificio, a Sud-Ovest con altra unità immobiliare dello stesso edificio individuato con fg. 25 p.lla 934 subb. 2-3-4 di proprietà di [redacted] salvo altri; L'appartamento è censito nel NCEU di Modugno, al foglio 25, pct. 934, subb. 6-7 via Siracusa n.7, P. S1-T, categoria A/3, classe 4, vani 8,5, superficie totale: 150 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte: 137 m<sup>2</sup> rendita euro 768,23;

planimetria catastale subb. 6-7

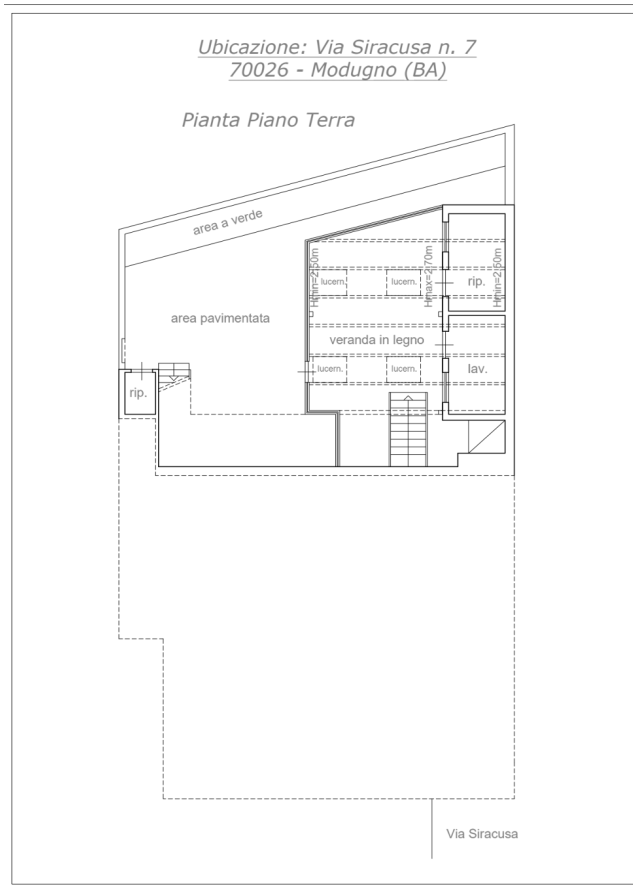


planimetria stato dei luoghi  
piano rialzato



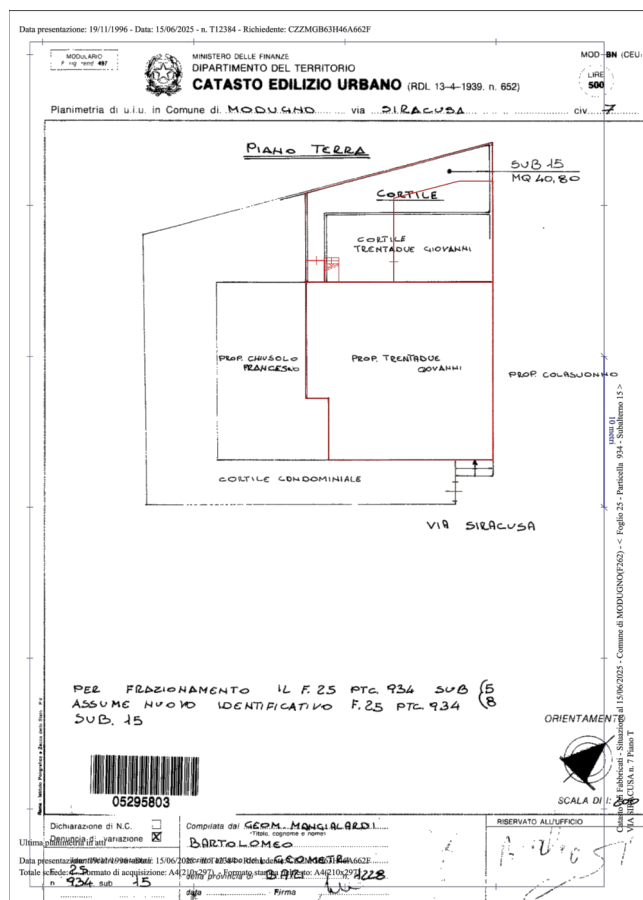
planimetria stato dei luoghi piano terra  
(cortile pertinenziale e area scoperta sub 15  
con volumi non legittimati)





planimetria stato dei luoghi piano terra  
con cortile pertinenziale e area scoperta  
sub 15

sovrapposizione planimetria catastale sub 15  
con indicazione del piano terra rilevato



## **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE "1" : APPARTAMENTO**

L'appartamento è sito al piano rialzato dello stabile già descritto. (All.F: foto nn. 1-6) ha accesso attraverso il portone, chiuso da infisso in metallo e vetro, salendo una singola rampa di scale del vano scale condominiale. (All.F: foto nn. 7-8) Superata la porta d'ingresso blindata con serratura di sicurezza si accede ad un ampio ambiente soggiorno-pranzo. Sulla sinistra di tale ambiente è presente un varco, definito da lesene decorate in stucco veneziano, attraverso il quale si accede: a sinistra ad un altro ambiente soggiorno aerato ed illuminato da una porta-finestra che dà accesso al balcone a nastro prospiciente il cortile condominiale (All.F: foto nn. 10-11-5), frontalmente al corridoio di distribuzione alla zona notte e a destra al vano scale interno dove è presente una scala a chiocciola in legno che conduce agli ambienti di piano S1 (All.F: foto nn. 19-20). La zona notte è costituita da tre camere da letto, una aerata ed illuminata da una porta-finestra che immette sul balcone a nastro precedentemente descritto, le altre due sono aerate ed illuminate scarsamente in quanto le porte-finestre, di cui una modificata a finestra senza possibilità di apertura completa, immettono su un balcone a nastro chiuso da una vetrata e destinato a vano cucina prospiciente il cortile pertinenziale all'abitazione (All.F: foto nn. 12-13-16-24). La zona notte si completa con un ampio vano bagno dotato di sanitari con vasca idromassaggio, aerato ed illuminato da una finestra che affaccia sulla su menzionata veranda-cucina (All.F: foto nn. 17-18) ed un secondo bagno di dimensioni più ridotte ma completo di sanitari e box doccia in alluminio e vetro acrilico aerato e non naturalmente illuminato da una presa d'aria presente sulla parte alta della parete che confina con l'immobile adiacente pertanto è presumibile la presenza di un camino di aspirazione. (All.F: foto nn. 14-15).

L'ampio soggiorno-ingresso inizialmente descritto è aerato ed illuminato da una finestra che affaccia sul cortile pertinenziale, sulla destra di detta finestra è presente una porta che immette ad un ripostiglio-lavanderia, sulla sinistra si accede alla veranda attrezzata a cucina chiusa da una vetrata che poggia su paretina in muratura. Come si evince dalla planimetria catastale precedentemente riportata, questo ambiente non risulta legittimo. Percorrendo detto ambiente, frontalmente, si accede ad un altro vano ripostiglio-centrale



termica dove è alloggiata la caldaia del riscaldamento alimentata da gas metano addotto da rete urbana, mentre sulla destra è presente una porta-finestra che, attraverso una scala in metallo, consente di scendere al cortile scoperto pertinenziale. (All.F: foto nn. 21-22-23-24-25-26-30) Sui luoghi è impossibile distinguere ed individuare le superfici del cortile scoperto pertinenziale all'appartamento e la superficie del lotto di terreno inedificabile allibrato con sub. 15 pertanto si è prodotta una planimetria che, su base catastale, riporta in nero il profilo del sub 15 ed in rosso la sagoma del fabbricato edificato senza autorizzazione.

Lateralmente alla scala in ferro è stato realizzato un ripostiglio e, a sinistra dello stesso, è presente una porta in legno presente nel muro di confine con la proprietà adiacente dichiarata murata dal proprietario esecutato. (All.F: foto nn. 29-30)

Il cortile, nella consistenza complessiva di fatto, è quasi tutto lastricato con gress ceramico a meno di una fascia perimetrale sul confine Nord-Ovest, lungo la quale sono piantumate poche unità arboree da frutto. (All.F: foto nn. 30-31). Le murature di confine e quelle di prospetto interno sono rivestite con gress simil pietra. (All.F: foto nn. 31-32) Detto cortile è parzialmente occupato da un volume, non legittimo, chiuso verso Nord-Oveste e Sud-Ovest da pareti vetrate parzialmente scorrevoli, verso Nord-Est da muratura di confine con la p.lla 1196 stesso foglio, e verso Sud-Est con il corpo di fabbrica dello stesso appartamento comprensivo di piano interrato. La copertura è costituita da struttura in legno inclinata rifinita internamente da controsoffitto in perlinato di legno e esternamente con pannelli sandwich in metallo finto coppo, intervallata da lucernai in vetro sintetico apribili con radio comando.(All.F: foto nn. 33-34-38)

All'interno di detto volume è presente un ambiente ad uso soggiorno-paranzo attraverso il quale si accede ad un ambiente cucina e ad un ambiente deposito-lavanderia ambedue muniti di finestre che aprono sull'ambiente soggiorno-pranzo.(All.F: foto nn. 35-36-37-39-40-41) Da questo, attraverso una rampa di scale, si accede anche al piano seminterrato dell'appartamento (All.F: foto nn. 45-46) avente destinazione catastale ed urbanistica di "cantina" ma attrezzato a cucina con ampio soggiorno-pranzo al cui interno è presente un comodo ambiente bagno, riportato correttamente nei documenti catastali ed urbanistici,



completo di sanitari con vasca. (All.F: foto n. 52) A differenza di quanto riportato nella suddetta documentazione un ambiente ripostiglio nelle adiacenze del vano bagno risulta ora annesso alla "cantina" ed è stata murata la seconda porta di accesso alla stessa attraverso il vano scala condominiale oltre ad essere stata realizzata la rampa di scale che conduce dal piano S1 al cortile pertinenziale. Il piano seminterrato, compreso il su descritto ambiente bagno, è aerato ed illuminato naturalmente attraverso finestre a nastro poste al di sotto dello sbalzo del balcone verandato del piano rialzato. (All.F: foto nn.47-48-53-54). E' legittimamente presente l'accesso diretto dall'appartamento sovrastante per mezzo di una scala a chiocciola in legno, già menzionata, e la porta d'ingresso dal vano scala costituita da infisso in legno blindato. (All.F: foto nn. 49-50-51)

La pavimentazione di tutto l'appartamento è uniforme costituita da gress ceramico di colore chiaro, alcune porte sono ad anta battente in legno color noce, altre scorrevoli o a libro in legno laccato chiaro e vetro decorato, i soffitti sono tinteggiati di bianco e negli ambienti soggiorno sono presenti controsoffitti con punti luci a faretto, le pareti sono finite a stucco veneziano di colori diversi a seconda degli ambienti. I bagni sono rifiniti con rivestimenti e sanitari di pregio e, nel bagno a piano seminterrato, è presente un controsoffitto con faretti. La porta d'ingresso è blindata con serrature di sicurezza. Gli infissi sono in legno e vetrocamera con buone caratteristiche di isolamento termico, oscurate da avvolgibili e protette da inferiate di protezione.

La qualità delle finiture dell'appartamento è molto elevata e la manutenzione buona.

L'edificio, nel suo insieme, mostra iniziali quadri di degrado delle finiture dei prospetti (All.F1: foto nn. 3-4-6)

L'altezza netta interna misurata a piano rialzato e a piano S1 è di m 3,00. L'impianto elettrico, citofonico, telefonico e TV presenti, non sono muniti di certificazioni o le stesse non è stata fornite alla scrivente.

E' presente l'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti, alcuni dei quali con caratteristiche di termoarredo, e generatore di calore alimentato a gas da rete urbana di distribuzione con scarico dei fumi in canna fumaria.

Gli impianti idrico e fognante sono regolarmente collegati alle rispettive reti urbane



attraverso gli impianti condominiali. Non è costituito condominio essendo le unità immobiliari in numero inferiore alla prescrizione di legge e la contabilità delle spese comuni è tenuta a turno dai condomini.

Il prospetto dell'edificio nel suo insieme è finito ad intonaco protetto da rivestimento murale nei colori del grigio chiaro e del bianco.

Urbanisticamente ricade in zona B/1 di completamento. L'area non è caratterizzata da alcun indice di pericolosità idraulica nè geomorfologica nel PAI. Non sono presenti vincoli previsti nel PPTR.

La superficie catastale totale del sub 6-7 è di 150 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 134 m<sup>2</sup>. Mentre la superficie reale dell'immobile nello stato e nella consistenza descritti è così composta:

- Superficie Lorda piano Rialzato comprensiva di sup. ponderata del balcone = 137 m<sup>2</sup>
- Superficie Lorda piano Seminterrato = 41 m<sup>2</sup> che corrisponde ad una superficie ponderata pari a 21 m<sup>2</sup>
- Superficie esterna scoperta comprensiva di cortile pertinenziale e sub 15 (i volumi edificati senza legittimità urbanistica vengono computati come sup. scoperta) = 109 m<sup>2</sup> che corrisponde ad una superficie ponderata pari a 11 m<sup>2</sup> ;
- Superficie Commerciale Totale pari a 169 m<sup>2</sup>.

come dettagliatamente riportato nella tabella delle superfici precedentemente allegata.

### **SCHEDA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE SUBB. 6-7**

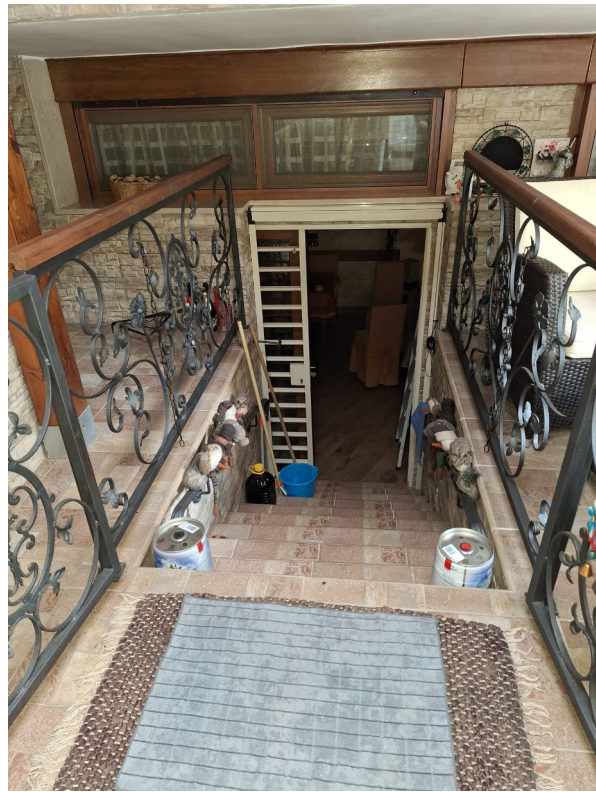
Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, è risultato allibrato con i seguenti dati catastali :

- Indirizzo:.....Via Siracusa n. 7  
- Piano.....T-S1  
- Comune.....Modugno  
- Sezione Urbana.....----  
- Foglio.....25  
- Particella.....934  
- Subalterno..... 6-7  
- Categoria Catastale.....A/3









23/45

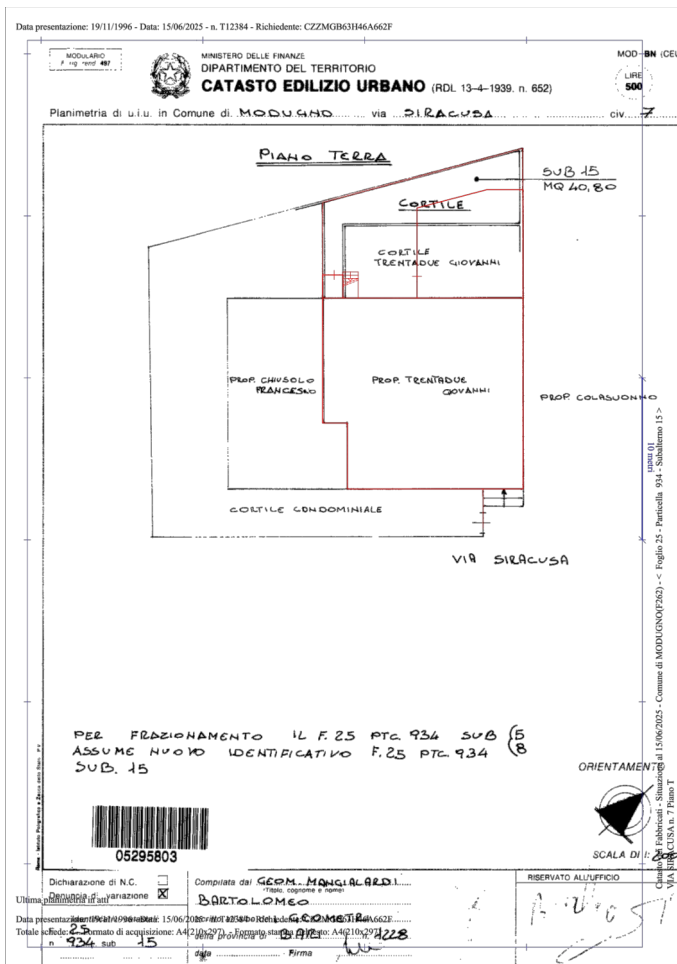
Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it



## LOTTO UNICO-IMMOBILE "2" Area scoperta inedificabile

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI:

Trattasi di un lotto di terreno inedificabile con superficie di circa 40 m<sup>2</sup> residuo, probabilmente, dal frazionamento effettuato in fase di lottizzazione ed inglobato di fatto nel cortile pertinenziale dell'immobile (1) della presente relazione. Ha storia ipotecaria autonoma rispetto al resto del Lotto oggetto di stima. Attualmente i suoi confini non sono visivamente riconoscibili anche perchè è parzialmente occupato da un corpo di fabbrica, privo di legittimità urbanistica, con struttura verticale in legno e mattoni e copertura con struttura in legno. Per la descrizione di dettaglio si riporta a quanto descritto nella parte di relazione relativa all'immobile "1) Appartamento".



Planimetria catastale sub 15 con indicazione del cortile pertinenziale ai subb. 6-7 (appartamento) e profilo nuovo corpo di fabbrica non legittimo.

Catastalmente il sub 15 confina a S-E con subb. 6-7 (cortile pertinenziale appartamento), a Nord con p.lla 1198 stesso foglio, ad Ovest con p.lla 933 e a sud con sub 2-3-4 particella n. 932, di proprietà di

## SCHEDA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE "2"

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, è risultato allibrato con i seguenti dati catastali :

- Indirizzo:.....Via Siracusa n. 7  
- Piano.....T  
- Comune.....Modugno  
- Sezione Urbana.....----  
- Foglio.....25  
- Particella.....934  
- Subalterno..... 15  
- Categoria Catastale.....F/1  
- Classe .....--  
- Consistenza.....0 m<sup>2</sup>  
- Superficie catastale .....-- m<sup>2</sup>  
- Rendita Catastale..... Euro 0,00  
- Intestazione:

1) Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;

2) Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni giusta atto del 21/04/1988 Notaio Angelo Fiandaca con cui i coniugi hanno scelto il suddetto regime (ALL.A)

I passaggi di proprietà acquisiti nell'ispezione ipotecaria sono stati regolarmente denunciati all'UTE e sono presenti nella visura storica catastale acquisita dalla scrivente ed allegata.(All.B)

## LOTTO UNICO-IMMOBILE "3" Posto auto scoperto

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI:

Trattasi di un posto auto scoperto facente parte di un'area a parcheggio condominiale di pertinenza del Condominio di Via Siracusa 8 confinante con il Condominio di Via Siracusa 7 di cui fa parte l'appartamento "immobile 1)" nella presente Relazione. Al posto auto si



accede attraverso un cancello carrabile che immette anche ad una rampa carrabile che conduce al piano interrato dei due condomini limitrofi. (All.F: foto nn. 55-56-59-60)  
Come si evince dalle immagini lo stallo corrispondente al sub 19 non è precisamente delineato e perimetrato sui luoghi motivo per cui non è stata redatta planimetria rimandando alla planimetria catastale.

L'area a parcheggio, nel suo insieme, mostra estesi quadri di degrado sia della finitura del piano carrabile che dei muri perimetrali.

Urbanisticamente ricade in zona B/1 di completamento. L'area non è caratterizzata da alcun indice di pericolosità idraulica nè geomorfologica nel PAI. Non sono presenti vincoli previsti nel PPTR.

Confina ad Nord con parapetto di protezione su rampa carrabile, ad Ovest con particella n. 262 dello stesso foglio, ad Est con spazio di manovra dell'area a parcheggio e a Sud con altro posto auto scoperto individuato con sub 18 stessa particella di proprietà di

per 1/2 in regime di separazione dei beni e

per 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'immobile e' individuato catastalmente nel catasto fabbricati del comune di Modugno al fg.25, p.lla 263, sub 19, categ. C/6, classe 3°, consistenza 10 m<sup>2</sup>, superficie catastale 14 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 29,95.



26/45

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it



### **SCHEDA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE "3"**

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, è risultato allibrato con i seguenti dati catastali:

- Indirizzo:.....Via Siracusa n. 8  
- Piano.....T  
- Comune.....Modugno  
- Sezione Urbana.....----  
- Foglio.....25  
- Particella.....263  
- Subalterno..... 19  
- Categoria Catastale.....C/6  
- Classe .....3  
- Consistenza.....10 m<sup>2</sup>  
- Superficie catastale .....14 m<sup>2</sup>  
- Rendita Catastale..... Euro 29,95  
- Intestazione:

1) Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2) Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni giusta atto del 21/04/1988 Notaio Angelo Fiandaca con cui i coniugi hanno scelto il suddetto regime (ALL.A)

I passaggi di proprietà acquisiti nell'ispezione ipotecaria sono stati regolarmente denunciati all'UTE e sono presenti nella visura storica catastale acquisita dalla scrivente ed allegata.(All.B)

### **LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI**

#### **IL LOTTO UNICO**

A seguito di verifica effettuata presso l'UTC di Modugno si precisa che non sono intervenute modificazioni nel vigente strumento urbanistico pertanto si conferma l'inedificabilità del sub 15 come classificato nel certificato di destinazione urbanistica



rilasciato dal Comune di Modugno in data 10 gennaio 1997, allegato sotto la lettera "B" all'atto del 22 ottobre 1997 del dottor Francesco Amendolare, Notaio in Santeramo.

► Immobile Appartamento + Area scoperta inedificabile :

Le planimetrie catastali acquisite presso l'UTE (All. B), come le planimetrie di progetto riportate nella C.E. n. 39 del 24/05/1983 e C.E. in Sanatoria rilasciata in data 17/04/1997 pratica n. 964 rilasciata al proprietario istante, , per "aumento di superficie al piano seminterrato ed al piano rialzato di via Siracusa civ. 7" (All. C), sono conformi allo stato dei luoghi rilevato e graficizzato nelle planimetrie allegate (All.G) a meno:

- 1) della eliminazione di un tramezzo di divisione tra l'ingresso dell'appartamento e il vano soggiorno-pranzo;
- 2) della demolizione a piano S1 di un tramezzo delimitante il vano ripostiglio;
- 3) della chiusura a piano S1 della seconda porta di accesso dal corridoio del vano scale condominiale;
- 4) della realizzazione di una rampa di accesso al piano S1 attraverso l'area esterna pertinenziale;
- 5) della realizzazione di un ambiente verandato, con destinazione cucina e centrale termica, realizzato sul balcone prospiciente il cortile interno;
- 6) della realizzazione, in parte sull'area allibrata con sub 15 ed in parte sull'area del cortile pertinenziale ai subb 6-7, di due ambienti in muratura con antistante ambiente delimitato da pareti in legno e vetro il tutto con copertura in legno come già descritto;

L'edificio condominiale nel suo complesso è privo di Certificazione di Abitabilità, infatti sebbene sia stata richiesta (All. D) non risulta essere stata rilasciata.

**Problematiche connesse con lo stato dei luoghi rilevato e adempimenti correttivi**

Le difformità planimetriche riscontrate ed elencate dal n. 1 al n. 4, allo stato della normativa vigente alla data di deposito dell'elaborato peritale, si possono considerare sanabili ex art. 37 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 a fronte del pagamento di sanzioni pecuniarie pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro. Per



contro le difformità elencate con nn. 5 e 6 non sono sanabile quindi sono soggette a demolizione ex Art. 41 - Demolizione di opere abusive sostituito dall'art. 10-bis della legge n. 120 del 2020.

Presso il Catasto andrà poi presentato Doc.Fa per Variazione Spazi Interni. I costi della sanzione, dello studio della documentazione, progettazione e presentazione delle suddette pratiche tecnico amministrative si stimano in € 8000,00 il tutto salvo diversa valutazione degli uffici competenti e norme comunali.

Si precisa comunque che l'uso abitativo che viene fatto dai proprietari attuali del vano posto a piano S1 non è legittimo avendo lo stesso destinazione catastale ed urbanistica di cantina e non rispettando, tra l'altro, il rapporto aeroilluminante necessario per gli ambienti ad uso abitativo.

► Posto auto scoperto: il complesso edilizio condominiale di cui il posto auto è parte è stato edificato sulla scorta della Concessione Edilizia n. 21 del 1983 (All. D) Si precisa che l'insieme dei posti auto a cui il sub 19 appartiene non rientrano nella superficie vincolata a parcheggio di tale C.E. Infatti sulle Tavole di Progetto originarie della C.E. 21/83 i posti auto sono indicati in altre zone del complesso edilizio e nel Certificato di Abitabilità relativo a detta C.E., rilasciato in data 15/07/1983, non sono menzionati i posti auto scoperti. Infatti dall'analisi degli atti notarili si evincerebbe che la Edicol srl abbia acquistato questa area dalla Delta srl per destinarla a parcheggi dell'unità condominiale di via Siracusa 7 per soddisfare gli obblighi di legge sui parcheggi. Per contro la planimetria catastale è stata correttamente depositata, conforme allo stato dei luoghi riscontrato, in data 30/06/1983.

Si fa presente che la realizzazione del fabbricato condominiale è precedente alla legg n. 122/1989 "legge Tognoli" e sottosta alla legge n. 765/1967.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

In merito all. Art. 10 del D.P.R. 633/1972, tutti gli immobili costituenti il Lotto non ricadono tra quelli assoggettati a regime IVA secondo quanto contemplato nel citato articolo. (Non è ceduto da Impresa costruttrice nè da impresa che abbia eseguito lavori negli ultimi 5 anni)



In merito alla sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'appartamento ne è sprovvisto pertanto non è nota la classe energetica. L'APE verrà redatto dalla scrivente comunque prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento.

Essendo la Procedura a carico di ambedue i proprietari degli immobili costituenti il Lotto non è necessario verificare la divisibilità di beni e predisporre bozza di progettodi divisione.

Per quanto attiene la possibilità di presentazione di domanda di condono per gli abusi realizzati non ci si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (*"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*) mentre le difformità sanabili come specificato in precedenza ricadono in quanto previsto dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il cui costo per il conseguimento del titolo in sanatoria non è precisamente calcolabile ma stimato in € 8.000,00 comprensivi di costi di istruttoria, sanzioni, e tutto quanto necessario.

Non risultano diritti di usufrutto, uso ed abitazione, mentre per i vincoli, servitù attive e passive di natura condominiale si rimanda a quanto precisato negli atti notarili di provenienza allegati (All. C)

La quota condominiale mensile per il posto auto ammonta ad € 4,00, la debitoria nei confronti del condominio relativa al posto auto scoperto ammonta ad € 44,46 per il 2025, € 239,38 a saldo del bilancio 2024 ed € 21,89 a saldo del bilancio cumulativo approvato il 26/11/2025 relativo agli anni 2022-2023, per quanto dichiarato dall'Amministratore di Condominio, mentre non è nota la situazione contabile condominiale dell'appartamento non essendoci condominio costituito.

L'immobile è destinato a civile abitazione e, come accertato con Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (All. A), è residenza e domicilio del nucleo familiare dei proprietari



esecutati. Non risulta, altresì, presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Territorio, alcun contratto di locazione sia oneroso che gratuito avente ad oggetto l'immobile di che trattasi.

### **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO**

Sulla base della documentazione notarile acquisita in copia ed allegata (All. C) si può attestare che all'atto della Trascrizione del Pignoramento del 20/10/2011 - Registro Particolare 28622 Registro Generale 43416 emesso da Tribunale di Bari - Sez. Modugno (Ba) Repertorio 905 del 30/09/2011 a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA con sede in Roma C.F.: 13443880151 contro

per Diritto di Proprieta' pari 1/2 in regime di separazione dei beni e

per Diritto di Proprieta' pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Modugno (BA):

- Abitazione di tipo economico A/3 catasto fabbricati Foglio 25 Ptc. 934 Subb. 6-7 Zona censuaria 1, Consistenza 8,5 vani, Via Siracusa n. 7 Piano S1 – T;
- Ente Urbano catasto fabbricati, Foglio 25, Particella 934, Sub 15, Via Siracusa n. 7, Piano T, i suddetti immobili risultavano in Catasto correttamente riportati.
- Posto auto scoperto C/6 catasto fabbricati, Foglio 25, Particella 263, Sub 19, Consistenza 10 mq, Via Siracusa n. 8, Piano T

La storia catastale degli immobili è coerente con la storia ipotecaria degli stessi. (ALL.TI B – C) infatti:

L'abitazione, l'appezzamento di terreno inedificabile (Fg. 25 Ptc. 934 Subb. 6-7 e sub 15) e il posto auto scoperto (Fg. 25, Ptc. 263 Sub 19) sono stati trasferiti ai coniugi Cardone-Tanzella giusta atto di compravendita a stipula del Notaio in Santeramo in Colle Dott. Francesco Amendolare del 30/01/2003 Rep. n. 37396 Rac. 10006 trascritto il 03/02/2003 - Registro Particolare 3635 Registro Generale 4914 contro i coniugi

, in regime di separazione dei beni; (ALL.C) Nell'atto si precisa che: *"I signori dichiarano che il fabbricato, di*



*cui gli immobili in oggetto sono parte, è stato edificato in conformità alla concessione edilizia n. 39 del 24 maggio 1983 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 964 del 17 aprile 1997, entrambe rilasciate dal Comune di Modugno".*

Ai coniugi l'appartamento ed il posto auto erano pervenuti con atto di compravendita a rogito del notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 22 giugno 1984 rep. n. 121034, registrato a Bari il 10/07/1984 al n. 15814 ed ivi trascritto il 20/07/1984 al n. 25736 del Reg. Gen. e al n. 21372 del Reg. Part. contro EDILCOL s.r.l. con sede in Bari;

- L'appartamento per edificazione realizzata dalla Ditta cedente, ultimata in data 26/04/1984 in forza di Concessione Edilizia n. 39 del 1983 su suolo acquistato con atto Notaio Berardino Rotondo del 28/02/1983 registrato a Bari il 18/03/1983 al n.6088.
- Il posto auto per acquisto fatto dalla Società alienante con atto privato autenticato nelle firme dal Notaio Berardino Rotondo in data 11/10/1983 registrato Atti Privati il 17/10/1983 al n. 5485 con la precisazione riportata in atto che *"il posto macchina è completamente escluso ed indipendente dalle parti comuni del complesso edilizio nel cui perimetro è ubicato"*

Nell'atto del 22/06/1984 si precisa, tra l'altro, che:

*"L'intero piano seminterrato con la relativa rampa di accesso non è condominiale, con la sola esclusione del locale destinato all'alloggiamento dell'impianto di autoclave il quale è al servizioo dell'intero fabbricato; - il cortile scoperto retrostante non è condominiale ma di pertinenza esclusiva, per distinte zone, dei due appartamenti di piano rialzato e dell'appartamento di primo piano, ma gravato di servitù di luci, vedute, affacci e sporti con sciorinamento dei panni e stillicidio a favore degli appartenenti dei piani siperiori; L'appartamento di piano rialzato con ingresso autonomo dall'atrio contraddistinto con civico 9 da Via Siracusa - in proprietà esclusiva - non partecipa alle spese di pulizia, illuminazione e manutenzione del portone e delle scare,\* - il solaio di copertura del detto appartamento di piano rialzato non è condominiale ma di pertinenza esclusiva dell'appartamento stesso peraltro gravato della sola servitù di luci, vedute e affacci a*



*favore dei due appartamenti dei piani superiori" Ed ancora che: "La parte alienante dichiara di essere a conoscenza che non è stato ancora rilasciato dal Comue di Modugno il certificato di abitabilità per il fabbricato di cui trattasi, pur rimanendo la società venditrice impegnata ad ottenerlo a sua cura e spese nel più breve termine possibile. A tal proposito la società venditrice, a mezzo del suo legale rappresentante, dichiara che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata effettuata in assoluta conformità al progetto approvato e che quindi nulla osta all'ottenimento della detta certificazione di abitabilità."*

L'area inedificabile era pervenuta agli stessi coniugi con atto di compravendita a rogito del Notaio in Santeramo in Colle Dott. Francesco Amendolare del 22 ottobre 1997, registrato a Gioia del Colle il 7 novembre 1997 al n. 4923 e trascritto a Bari il giorno 11 novembre 1997 ai nn. 36126/26788 contro i coniugi, in regime di separazione dei beni,

. Tale area pervenne ai coniugi

, infra maggiore consistenza, in virtù di acquisto con atto a rogito del notaio Berardino Rotondo di Conversano del giorno 11 giugno 1984, registrato a Bari il 27 giugno 1984 al n. 14405 e trascritto il 4/07/1984 ai nn. 22696/18790 contro EDILCOL s.r.l. con sede in Bari; (ALL.C). Nell'atto si legge: "*Detto appezzamento di terreno ha le caratteristiche di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Modugno in data 10 gennaio 1997, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B", ed in ordine allo stesso non sono intervenute, come espressamente la parte alienante dichiara, modificazioni nel vigente strumento urbanistico"*

Sulla visura catastale dei subb. 6-7 e 19 la storia è coerente con quella ipotecaria ed un disallineamento è stato sanato d'ufficio con pratica: "Voltura d'ufficio del 30/01/2003 Repertorio n. 37396 – RET. ERR. PARTI COMM. CON TRASC. 3635/2003 Voltura n. 27547.1/2006 - Pratica n. BA0193183 in atti dal 18/05/2006"

Sulla visura catastale del sub 19 inoltre non è presente la voltura intermedia relativa all'atto di compravendita tra DELTA S.R.L. sede in Modugno (Ba) e EDILCOL s.r.l. con sede in Bari formalizzata con atto autentico nelle firme dal notaio Berardino Rotondo in data 11/10/1983 registrato Atti Privati il 17/10/1983 al n. 5485 (antecedente all'impianto



meccanografico).

Sulla visura catastale del sub. 15 la storia è coerente con quella ipotecaria con l'inserimento del frazionamento del 19/11/1996 in atti dal 19/11/1996 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. B00292.1/1996) dell'area scoperta dalla consistenza complessiva dei subb.5-8 di proprietà

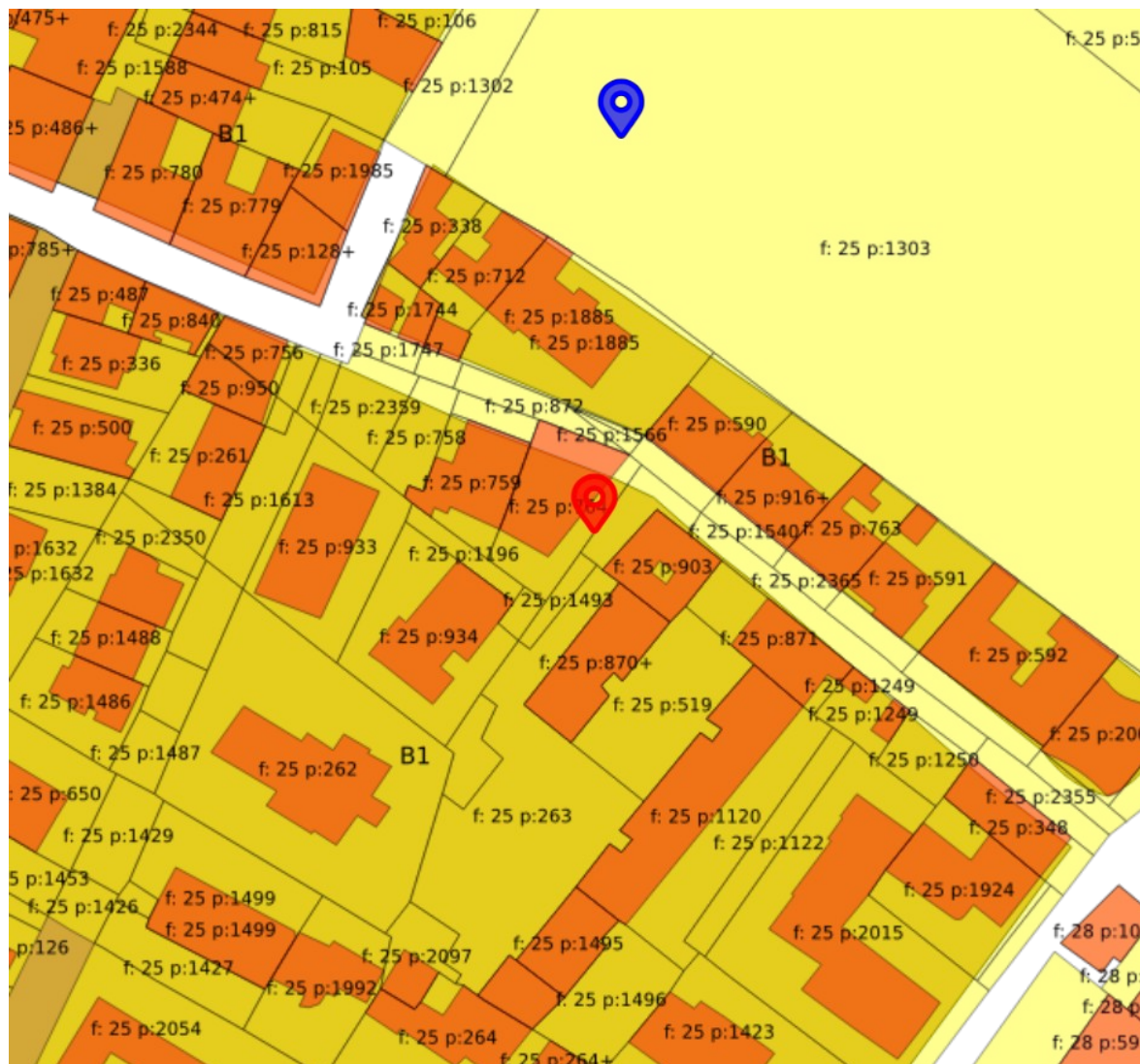


Immagine dal sito "SIT-AVMTB- Urbanistica Comune di Modugno- Febbraio 2022"

## FORMALITA'

Dal 1991, come attestato dalla Certificazione Ipotecaria allegata al fascicolo d'Ufficio e dal 25/01/1996 come verificato dalla scrivente (ALL. D) sugli immobili di cui è perizia sono



presenti le seguenti formalità:

**IMMOBILE 1 (subb. 6-7)**

**1. TRASCRIZIONE** del 03/02/2003 - Registro Particolare 3635 Registro Generale 4914  
Notaio F. Amendolare Rep. 37396 del 30/01/2003 COMPRAVENDITA contro i coniugi

, in regime di separazione dei beni a favore di

per

Diritto di Proprieta' pari ad 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni;

**2. ISCRIZIONE** del 03/02/2003 - Registro Particolare 621 Registro Generale 4915 Notaio  
F. Amendolare Rep. 37397 del 30/01/2003 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di Monte dei Paschi di Siena S.P.A.  
e contro

per Diritto di Proprieta' pari ad 1/2 ciascuno in regime di  
separazione dei beni;

Rinnovata con ISCRIZIONE n. 10556 del 22/12/2022

**3. ISCRIZIONE (presente solo sul sub. 6)** del 15/12/2004 - Registro Particolare 15123  
Registro Generale 61698 Pubblico ufficiale S.ES.I.T. PUGLIA S.P.A. Repertorio 12407/14  
del 29/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973  
NUM.602 contro per Diritto di Proprieta'  
pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni;

Rinnovata con Iscrizione n. 8416 del 04/12/2024

**4. ISCRIZIONE (presente solo sul sub. 7)** del 17/03/2010 - Registro Particolare 2596  
Registro Generale 13216 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1080/14  
del 10/03/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973  
NUM.602 contro per Diritto di Proprieta'  
pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni

Cancellazione Totale con Annotazione n. 3821 del 07/07/2020

**5. ISCRIZIONE** del 09/06/2010 - Registro Particolare 5964 Registro Generale 27920  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 5580 del 18/05/2010 IPOTECA



GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Monte dei Paschi di  
Siena S.P.A. e contro per Diritto di

Proprieta' pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni;

**6. TRASCRIZIONE** del 12/04/2011 - Registro Particolare 9945 Registro Generale 16064  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 271/2011 del 29/03/2011 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore  
Cementeria Costantinopoli SRL contro per  
Diritto di Proprieta' pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni; (si precisa che il  
creditore procedente con istanza di rinuncia al Procedimento Esecutivo RGE 321/2011 del  
18-06-2014 chiedeva "*che l'Ill mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Voglia estinguere l'azione  
esecutiva contraddistinta al n. di R.G 166/2011, e comunque limitatamente a tale  
posizione, per espressa rinuncia da parte della Cementeria Costantinopoli Srl*").

**7. ISCRIZIONE** del 14/10/2011 - Registro Particolare 8806 Registro Generale 42871  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 13064/2009 del 14/12/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di UNICREDIT  
BANCA DI ROMA contro per Diritto di  
Proprieta' pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni;

Cancellazione Totale con Annotazione n. 3348 del 17/06/2020

**8. TRASCRIZIONE** del 20/10/2011 - Registro Particolare 28622 Registro Generale  
43416 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI BARI sez. dist. Modugno  
Repertorio 905/2011 del 30/09/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE  
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA  
contro Monte dei Paschi di Siena S.P.A. e contro

per Diritto di  
Proprieta' pari ad 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni;

**9. TRASCRIZIONE** del 27/03/2012 - Registro Particolare 9245 Registro Generale 12052  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI sez. dist. Modugno Repertorio 1197 del  
27/12/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI a favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA C.F. 00348170101 contro



per il diritto di proprietà pari ad 1/2

Cancellazione con Annotazione n. 3451 del 22/06/2020

**10. TRASCRIZIONE** (non presente nell'elenco note del sub. 6 e del sub. 7 perchè erroneamente riportato come unico "sub. 6/7") del 18/10/2017 - Registro Particolare 29587 Registro Generale 42186 ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO EX. ART. 321 C.P.P. a favore di ERARIO DELLO STATO sede ROMA C.F.: 80193210582 contro per il diritto di proprietà' 1/2;

**11. TRASCRIZIONE** del 16/03/2022 - Registro Particolare 9470 Registro Generale 12758 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI - SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 35/2021 del 04/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO ANTICIPATO EX ARTT. 20,22 D. LGS. 159/2011 a favore del MINISTERO ECONOMIA E FINANZA Sede Roma C.F. 80415740580 contro, tra gli altri, per il diritto di proprietà' 1/1;

**12. ISCRIZIONE** del 22/12/2022 - Registro Particolare 10556 Registro Generale 66568 Notaio F. Amendolare Rep. 37397 del 30/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede Siena C.F. 00884060526 contro per il diritto di proprietà' per la quota di 1/2 e per il diritto di proprietà' per la quota di 1/2 TERZO DATORE DI IPOTECA

Formalita di riferimento: Iscrizione NN. 4915/621 del 03-0 2-2003

**13. ISCRIZIONE** (presente solo sul sub. 6) del 04/12/2024 - Registro Particolare 8416 Registro Generale 59134 Repertorio 12407/14 del 29/11/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA LEGALE ART.77 D.LGS. 46/99 MODIFICATO DAL D.LGS.193/01 a favore di S.ES.I.T. PUGLIA S.P.A.

per il diritto di proprietà' per la quota di 1/2.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 15123/ 61698 del 15/12/2004



\*\*\*\*\*

IMMOBILE 1 (sub. 15)

**1. TRASCRIZIONE** del 11/11/1997 - Registro Particolare 26788 Registro Generale 36126 Pubblico ufficiale AMENDOLARE FRANCESCO Repertorio 12964 del 22/10/1997 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA contro

coniugi in regime di comunione legale dei beni a favore di

**2. TRASCRIZIONE** del 03/02/2003 - Registro Particolare 3635 Registro Generale 4914 Notaio F. Amendolare Rep. 37396 del 30/01/2003 COMPRAVENDITA contro i coniugi

, in regime di separazione dei beni, ciascuno per i propri rispettivi diritti ma solidalmente tra loro per l'intero a favore di

per Diritto di

Proprieta' pari ad 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni;

**3. ISCRIZIONE** del 03/02/2003 - Registro Particolare 621 Registro Generale 4915 Notaio F. Amendolare Rep. 37397 del 30/01/2003 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di Monte dei Paschi di Siena S.P.A. e contro

per Diritto di Proprieta' pari ad 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni;

Rinnovata con ISCRIZIONE n. 10556 del 22/12/2022

**4. ISCRIZIONE** del 09/06/2010 - Registro Particolare 5964 Registro Generale 27920 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 5580 del 18/05/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Monte dei Paschi di Siena S.P.A. e contro

per Diritto di

Proprieta' pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni;

**5. TRASCRIZIONE** del 12/04/2011 - Registro Particolare 9945 Registro Generale 16064 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 271/2011 del 29/03/2011 ATTO



ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore  
Cementeria Costantinopoli SRL contro \_\_\_\_\_ per  
Diritto di Proprieta' pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni; (si precisa che il  
creditore procedente con istanza di rinuncia al Procedimento Esecutivo RGE 321/2011 del  
18-06-2014 chiedeva "*che l'Ill mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Voglia estinguere l'azione  
esecutiva contraddistinta al n. di R.G 166/2011, e comunque limitatamente a tale  
posizione, per espressa rinuncia da parte della Cementeria Costantinopoli Srl*").

**6. ISCRIZIONE** del 14/10/2011 - Registro Particolare 8806 Registro Generale 42871  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 13064/2009 del 14/12/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di UNICREDIT  
BANCA DI ROMA contro \_\_\_\_\_ per Diritto di  
Proprieta' pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni;

Cancellazione Totale con Annotazione n. 3348 del 17/06/2020

**7. TRASCRIZIONE** del 20/10/2011 - Registro Particolare 28622 Registro Generale  
43416 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI BARI sez. dist. Modugno  
Repertorio 905/2011 del 30/09/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE  
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA  
contro Monte dei Paschi di Siena S.P.A. e contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per Diritto di  
Proprieta' pari ad 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni;

**8. TRASCRIZIONE** del 27/03/2012 - Registro Particolare 9245 Registro Generale 12052  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI sez. dist. Modugno Repertorio 1197 del  
27/12/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI a favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA C.F. 00348170101 contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà pari ad 1/2

Cancellazione con Annotazione n. 3451 del 22/06/2020

**9. ISCRIZIONE** del 22/12/2022 - Registro Particolare 10556 Registro Generale 66568  
Notaio F. Amendolare Rep. 37397 del 30/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE  
derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI \_\_\_\_\_



MUTUO a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede Siena C.F.  
00884060526 contro per il diritto di  
proprietà per la quota di 1/2 e per il diritto  
di proprietà per la quota di 1/2 TERZO DATORE DI IPOTECA  
Formalità di riferimento: Iscrizione NN. 4915/621 del 03-0 2-2003

\*\*\*\*\*

**IMMOBILE 1 (sub.19)**

**1. TRASCRIZIONE** del 03/02/2003 - Registro Particolare 3635 Registro Generale 4914  
Notaio F. Amendolare Rep. 37396 del 30/01/2003 COMPRAVENDITA contro i coniugi

, in regime di separazione dei beni a favore di

per

Diritto di Proprietà pari ad 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni;

**2. ISCRIZIONE** del 03/02/2003 - Registro Particolare 621 Registro Generale 4915 Notaio  
F. Amendolare Rep. 37397 del 30/01/2003 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di Monte dei Paschi di Siena S.P.A.  
e contro

per Diritto di Proprietà pari ad 1/2 ciascuno in regime di  
separazione dei beni;

Rinnovata con ISCRIZIONE n. 10556 del 22/12/2022

**3. ISCRIZIONE** del 15/12/2004 - Registro Particolare 15123 Registro Generale 61698  
Pubblico ufficiale S.ES.I.T. PUGLIA S.P.A. Repertorio 12407/14 del 29/11/2004  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 contro  
per Diritto di Proprietà pari ad 1/2 in

regime di separazione dei beni;

Rinnovata con Iscrizione n. 8416 del 04/12/2024

**4. ISCRIZIONE** del 17/03/2010 - Registro Particolare 2596 Registro Generale 13216  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1080/14 del 10/03/2010 IPOTECA  
LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 contro



per Diritto di Proprieta' pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni

Cancellazione Totale con Annotazione n. 3821 del 07/07/2020

**5. ISCRIZIONE** del 09/06/2010 - Registro Particolare 5964 Registro Generale 27920 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 5580 del 18/05/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Monte dei Paschi di Siena S.P.A. e contro per Diritto di Proprieta' pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni;

**6. TRASCRIZIONE** del 12/04/2011 - Registro Particolare 9945 Registro Generale 16064 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 271/2011 del 29/03/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore Cementeria Costantinopoli SRL contro per Diritto di Proprieta' pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni; (si precisa che il creditore procedente con istanza di rinuncia al Procedimento Esecutivo RGE 321/2011 del 18-06-2014 chiedeva "*che l'Ill mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Voglia estinguere l'azione esecutiva contraddistinta al n. di R.G 166/2011, e comunque limitatamente a tale posizione, per espressa rinuncia da parte della Cementeria Costantinopoli Srl*").

**7. ISCRIZIONE** del 14/10/2011 - Registro Particolare 8806 Registro Generale 42871 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 13064/2009 del 14/12/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA contro per Diritto di Proprieta' pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni;

Cancellazione Totale con Annotazione n. 3348 del 17/06/2020

**8. TRASCRIZIONE** del 20/10/2011 - Registro Particolare 28622 Registro Generale 43416 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI BARI sez. dist. Modugno Repertorio 905/2011 del 30/09/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA contro Monte dei Paschi di Siena S.P.A. e contro per Diritto di



Proprieta' pari ad 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni;

**9. TRASCRIZIONE** del 27/03/2012 - Registro Particolare 9245 Registro Generale 12052  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI sez. dist. Modugno Repertorio 1197 del  
27/12/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI a favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA C.F. 00348170101 contro  
per il diritto di proprietà pari ad 1/2

Cancellazione con Annotazione n. 3451 del 22/06/2020

**10. TRASCRIZIONE** del 18/10/2017 - Registro Particolare 29587 Registro Generale  
42186 ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO EX. ART. 321 C.P.P. a  
favore di ERARIO DELLO STATO sede ROMA C.F.: 80193210582 contro  
per il diritto di proprietà 1/2;

**11. TRASCRIZIONE** del 16/03/2022 - Registro Particolare 9470 Registro Generale  
12758 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI - SEZIONE MISURE DI  
PREVENZIONE Repertorio 35/2021 del 04/03/2022 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO ANTICIPATO EX ARTT. 20,22 D. LGS.  
159/2011 a favore del MINISTERO ECONOMIA E FINANZA Sede Roma C.F.  
80415740580 contro, tra gli altri, per il  
diritto di **proprietà' 1/1;**

**12. ISCRIZIONE** del 22/12/2022 - Registro Particolare 10556 Registro Generale 66568  
Notaio F. Amendolare Rep. 37397 del 30/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE  
derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede Siena C.F.  
00884060526 contro per il diritto di  
proprietà' per la quota di 1/2 e per il diritto  
di proprietà' per la quota di 1/2 **TERZO DATORE DI IPOTECA**

Formalita di riferimento: Iscrizione NN. 4915/621 del 03-0 2-2003

**13. ISCRIZIONE** del 04/12/2024 - Registro Particolare 8416 Registro Generale 59134  
Repertorio 12407/14 del 29/11/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da  
IPOTECA LEGALE ART.77 D.LGS. 46/99 MODIFICATO DAL D.LGS.193/01 a favore



di S.ES.I.T. PUGLIA S.P.A. contro  
diritto di proprietà per la quota di 1/2.

per il

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 15123/ 61698 del 15/12/2004

## **STIMA**

### **Procedimento di stima:**

I parametri di raffronto utilizzati sono:

quotazioni immobiliari OMI relative al 2° semestre 2024 e 1° semestre 2025, comune di Modugno, Fascia/zona: Centrale/Via C. Battisti -Via per Bari - via per Bitritto, Codice di zona: B3 Microzona catastale n.: 2, destinazione prevalente Residenziale, tipologia Abitazioni Civili, valore di mercato in condizioni di stato conservativo normale per abitazioni di tipo civile compreso tra 1150,00 €/m<sup>2</sup> e 1650,00 €/m<sup>2</sup>, abitazioni di tipo economico compreso tra 950,00 €/m<sup>2</sup> e 1300,00 €/m<sup>2</sup>, Posti auto scoperti compreso tra 280,00 €/m<sup>2</sup> e 410,00 €/m<sup>2</sup> il tutto considerando la superficie lorda.

Studio dell'andamento del mercato immobiliare con volumi di compravendite, prezzi, numero e tipologie degli immobili in vendita in zona.

Nel prezzo di mercato più probabile individuato dalla scrivente si è tenuto conto che l'immobile si trova nelle immediate vicinanze del centro storico, in zona ben servita rispetto alla viabilità e alla dotazione di servizi nelle immediate vicinanze di un parco urbano. Si è altresì tenuto presente il numero di immobili attualmente offerti sul mercato compresi quelli in vendita all'asta.

Si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dell'elevata qualità delle finiture e delle dotazioni, dello stato di conservazione sia degli immobili che dello stabile nel suo insieme, della dotazione di servizi dell'abitazione compresa l'area scoperta pertinenziale e di tutto quanto dettagliatamente descritto in relazione.

In conclusione, confrontando la tipologia e il taglio dell'immobile con ampio spazio esterno pertinenziale e le sue dotazioni, il piano, l'esposizione e gli affacci, la qualità e lo stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso, la presenza di barriere architettoniche, la posizione semi-centrale, tenendo conto altresì che non è dotato di



Attestazione di Prestazione Energetica (APE), che è dotato di posto auto scoperto pertinenziale, che ha finiture di elevata qualità tenute in buone condizioni di manutenzione che lo classificano come "abitazione civile" e non "abitazione economica" come risulta dalla visura catastale, si ritiene che l'immobile oggetto della presente stima si attesti verso i valori più alti rispetto a quelli attualmente di mercato. Si precisa inoltre che il calcolo della superficie commerciale è stato fatto considerando la superficie esterna pertinenziale tutta come pertinenza scoperta non considerando quindi nel computo i volumi privi di legittimità tecnico-urbanistica secondo la vigente normativa.

La scrivente, per tutte le valutazioni fatte ed esplicitate ritiene congruo il valore pari a 1600,00 €/m<sup>2</sup> per l'immobile costituito da appartamento PR + PS1 + tutta l'area scoperta comprensiva del sub. 15. Per quanto riguarda il valore del posto auto scoperto, verificata la scarsità dei parcheggi stradali nelle adiacenze si attribuisce un valore di 500,00 €/m<sup>2</sup>

Si evidenzia che le superfici dell'immobile "1", come riportato in Tabella Superfici, sono state calcolate attribuendo all'ambiente a piano S1 (cucina-pranzo-soggiorno) destinazione "cantina pertinenziale all'abitazione" con un coefficiente di abbattimento del 50% perchè, come precisato, non può essere destinato ad abitazione anche per l'insufficiente Rapporto Aeroilluminante.

Pertanto il valore dell'abitazione nel suo complesso, così come nello stato di fatto attuale e nello stato di legittimità urbanistica da ripristinare, si ottiene moltiplicando il valore attribuito di 1600,00 €/m<sup>2</sup> per la superficie di mq 169,00 (vedi tabella) che porta ad un valore di **€ 270.400,00 (dico Euro duecentosettantamilaquattrocento//00)**

Il valore del posto auto scoperto, così come nello stato di fatto attuale si ottiene moltiplicando il valore attribuito di 500,00 €/m<sup>2</sup> per la superficie di mq 14,00 (vedi visura catastale) che porta ad un valore di **€ 7.000,00 (dico Euro settemila//00)**

**Pertanto il valore complessivo del LOTTO nello stato di fatto attuale è pari ad € 277.400,00 (dico Euro duecentosettantasettemilaquattrocento//00)**

La procedura chiede inoltre che il valore venga decurtato del 15% per vizi occulti nei quali si possono far rientrare i costi del ripristino della legittimità urbanistica (sanzioni ed abbattimento dei volumi abusivi), costi attualmente di difficile valutazione. Per contro si



considerano tutte le spese che restano a carico dell'acquirente rappresentate dai costi degli oneri e/o sanzioni derivanti dalla necessità di sanatoria di quanto sanabile così come precentemente meglio esplicitato che vengono stimati, perchè allo stato attuale non esattamente quantificabili, in € 8.000,00 e le somme costituenti la debitoria condominiale relativa al solo posto auto poichè gli immobili dell'edificio di cui è parte l'abitazione non risultano costituiti in condominio. Per quanto dichiarato dall'Amministratrice del "Condominio Via Siracusa 4-6-8-Via Cornole di Ruccia 16" la debitoria totale ammonta ad € 261,27.

### **CONCLUSIONI**

**Concludendo, premesso tutto quanto sopra, si stima il più probabile valore attuale di mercato (novembre 2025) del LOTTO de quo nella sua interezza poichè nella sua interezza oggetto di pignoramento, nello stato di fatto di cui alla descrizione esposta in: 277.400,00 (dico Euro duecentosettantasettemilaquattrocento//00)**

**A seguito della decurtazione del 15% e la sottrazione di € 8.000,00 per oneri di sanatoria ed € 261,27 per debitoria condominiale, somme che restano a carico dell'acquirente, si ritiene che il prezzo più congruo da porre a base d'asta è € 227.528,73 (dico Euro duecentoventisettemilacinquecentoventotto//73)**

**La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di 45 pagine dattiloscritte e di n° 8 allegati siglati con A-B-C-D-E-F-G-H ritiene di aver assolto l'incarico conferitole, rimanendo a disposizione dell' Ill.mo G.E. Dott.ssa Cutolo per qualsiasi chiarimento o ulteriore notizia e/o documento dovessero ritenersi necessari.**

Bari, 5 dicembre 2025

**Il C.T.U. : Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi**

