

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 261/2022 R.G.E.

G.E.: DOTT.SSA MARINA CAVALLO

procedimento promosso da

Guber Banca S.p.A.

Avv. Alessandro Marsico

Avv. Cristian Sgaramella

in danno di

xxxxxx xxxxxx + 2

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO DI VENDITA "A"

SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE STAGGITO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

- 1) **IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA "A": pag. 2**
- 2) **DESCRIZIONE DEL BENE: pag. 2**
 - 2.1) Descrizione del fabbricato condominiale: **pag. 2**
 - 2.2) Descrizione dell'appartamento per civile abitazione al terzo piano "A": **pag. 4**
 - 2.3) Verifica della conformità degli impianti: **pag. 7**
 - 2.4) Superficie lorda dell'unità immobiliare: **pag. 8**
 - 2.5) Superficie commerciale dell'unità immobiliare: **pag. 8**
 - 2.6) Superficie netta dei vani dell'unità immobiliare: **pag. 10**
- 3) **CONFINI: pag. 10**
- 4) **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE: pag. 10**
 - 4.1) Conformità dei dati catastali: **pag. 11**

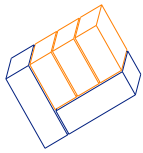
SITUAZIONE DI DIRITTO DEL BENE STAGGITO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

- 5) **STATO DI POSSESSO DEL BENE: pag. 12**
- 6) **VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE: pag. 15**
 - 6.1) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: **pag. 15**
 - 6.2) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: **pag. 17**
- 7) **ALTRE INFORMAZIONI: pag. 18**
 - 7.1) Gravami da censo, livello o uso civico: **pag. 18**
 - 7.2) Verifica di procedure espropriative per pubblica utilità in corso: **pag. 18**
 - 7.3) Caratteristiche del bene relativamente all'art. 10 comma 1, n. 8-ter del d.P.R. n. 633/1972: **pag. 19**
 - 7.4) Verifica di cui all'art. 1 commi 376-377-378 legge n. 178/2020: **pag. 19**
 - 7.5) Verifica se l'immobile ricade nella perimetrazione delle Zone Economiche Speciali (ZES) Adriatica interregionale Puglia-Molise: **pag. 19**
 - 7.6) Parti comuni del fabbricato annesse al bene pignorato e vincoli condominiali: **pag. 20**
 - 7.7) Stato di occupazione del bene pignorato: **pag. 20**
 - 7.8) Attestato di Prestazione Energetica (APE): **pag. 21**
- 8) **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE: pag. 21**
 - 8.1) **Oneri per la sanatoria di opere abusive: pag. 24**

STIMA DEL VALORE DEL BENE STAGGITO (art. 568 c.p.c.)

- 9) **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE: pag. 25**

ALLEGATI: pag. 29



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE STAGGITO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

1) IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA "A"

Appartamento per civile abitazione al terzo piano sul piano terreno, con ingresso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, del fabbricato sito in Bari al Vico Capurso n. 38, composto da due vani e accessori, in particolare ingresso-corridoio, soggiorno-pranzo, camera da letto, cucina, bagno, ripostiglio e balcone-veranda della superficie di mq. 68. In Catasto Fabbricati del Comune di Bari individuato al fg. 33, p.IIa 12, sub. 17.

Il sottoscritto per rispondere ai quesiti posti dal G.E. di seguito esplicita le risultanze della "due diligence" svolta in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché del "più probabile valore di mercato" determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

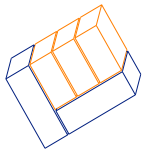
Pag. 2 di 32

2) DESCRIZIONE DEL BENE

2.1) Descrizione del fabbricato condominiale

- Caratteristiche posizionali. Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di accertamento è sito in Bari al Vico Capurso n. 38 (già 1^a Traversa di Via Amendola), strada che inizia da Via Giovanni Amendola e termina sulla recinzione dei binari delle Ferrovie dello Stato; ubicato in prossimità di Via Giuseppe Capruzzi che prosegue con la dizione di Via Guglielmo Oberdan, importante arteria di collegamento della zona est con la zona ovest della città.

La zona è a ridosso del centro cittadino (Quartiere San Pasquale), posta ad est dell'abitato a circa m. 2.000 dalla sede del Municipio, m. 800 dalla stazione delle Ferrovie dello Stato e delle altre ferrovie regionali. E' sufficientemente servita da servizi



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

commerciali essenziali (Supermercato, Commercio al dettaglio di beni di prima necessità, Farmacia, Banca, Ufficio Postale), nonché Chiesa, Scuole di ogni grado. Risulta poco rumorosa per il traffico veicolare in quanto strada interclusa e, anche se dotata di ampi spazi aperti, vi è difficoltà di parcheggio essendo una zona ad alta densità abitativa e terziaria.

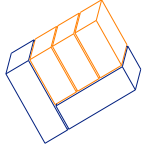
- Caratteristiche intrinseche del fabbricato. Il fabbricato è composto da un piano terra per uso attività commerciali/depositi e da cinque piani superiori destinati ad appartamenti per civile abitazione.

E' realizzato con una struttura costituita da pilastri e travi, con solai piani latero-cementizi, la copertura è a terrazza praticabile.

L'edificio è dotato di sufficiente luminosità ed esposizione in particolare il prospetto anteriore che affaccia sull'ampio Vico Capurso. Ha tre prospetti: uno anteriore, che affaccia a sud su Vico Capurso (**cfr. all. foto 1**), uno laterale ad est che prospetta sempre su Vico Capurso ed uno posteriore a nord che affaccia sul cortile condominiale (**cfr. all. foto 2**). Tutti i prospetti sono rivestiti con intonaco plastico con finitura liscia, inoltre il prospetto anteriore a sud e quello posteriore a nord sono dotati di balconi con balaustra in profilati di ferro verniciato.

La tipologia dell'edificio è in linea con due unità immobiliari per piano servite da una scala centrale con ascensore.

L'androne d'ingresso al fabbricato ha il portone in alluminio elettrocolorato e vetri; il pavimento è in lastre di marmo serpeggiante con battiscopa in listelli di pari materiale; le pareti sono rivestite con intonaco plastico al quarzo, sul soffitto è applicata pittura



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

traspirante (cfr. all. foto 3-4).

Le rampe della scala ed i pianerottoli della scala sono rivestite con lastre di marmo serpeggiante e sono dotate di balaustra in tubi di ferro verniciato e corrimano in legno mogano (cfr. all. foto 5).

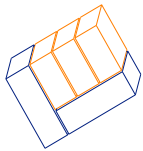
- **Stato di conservazione e manutenzione:** i prospetti del fabbricato, sia quello su Vico Capurso che quello sul cortile interno, sono dotati di rifiniture di qualità commerciale media. Il prospetto su Vico Capurso si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, mentre quello sul cortile interno è in condizioni appena sufficienti. Il corpo scala è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, mentre l'androne d'ingresso al fabbricato e l'ascensore sono dotati di rifiniture di qualità commerciale medio-alta e si presentano in buone condizioni.

Pag. 4 di 32

2.2) Descrizione dell'appartamento per civile abitazione al terzo piano: "A"

L'appartamento oggetto di stima, come si evince dalla pianta di rilievo denominata Tavola A (cfr. all. 19), è composto da due vani ed accessori, in particolare ingresso-corridoio, soggiorno-pranzo, camera da letto, cucina, bagno, ripostiglio, balcone-veranda e balcone. Ha il soffitto ad altezza di m. 3,00 dal pavimento ed ha doppio affaccio, ed è dotato delle seguenti rifiniture:

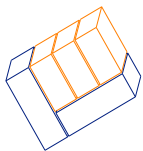
- a) Ingresso-corridoio: la porta d'ingresso all'appartamento, a due battenti con specchiatura cieca, è del tipo blindato rivestita in legno mogano con maniglia in ottone. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana media con battiscopa in listelli di marmo serpeggiante. E' presente l'elemento



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

scaldante. Il vano non ha affaccio esterno (**cfr. all. foto 6-7**).

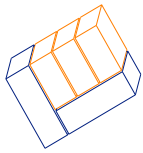
- b) Soggiorno-pranzo: la porta di accesso dall'ingresso-corridoio è a battente ad un'anta, con specchiatura a vetri, in legno verniciato, con maniglia in metallo. L'infisso esterno, del tipo finestra, con tre ante apribili a battente, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in metallo rivestita in materiale plastico, con persiana avvolgibile in legno verniciato. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana media con battiscopa in listelli di marmo serpeggiante. E' presente l'elemento scaldante. Il vano ha affaccio a sud su Vico Capurso (**cfr. all. foto 8-9**).
- c) Camera da letto la porta di accesso dall'ingresso-corridoio è a battente ad un'anta, con specchiatura a vetri, in legno verniciato, con maniglia in metallo. L'infisso esterno, del tipo porta-finestra, con due ante apribili a battente, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in metallo rivestita in materiale plastico, con persiana avvolgibile in legno verniciato. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana media con battiscopa in listelli di marmo serpeggiante. È presente l'elemento scaldante. Il vano ha affaccio a sud su Vico Capurso (**cfr. all. foto 10-11**).
- d) Cucina: la porta di accesso dall'ingresso-corridoio è a battente ad un'anta, con specchiatura a vetri, in legno verniciato, con maniglia in metallo. L'infisso esterno, del tipo porta-finestra, con due ante apribili a battente, è in metallo verniciato con vetro



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

semplice e maniglia in metallo. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine con battiscopa in listelli di marmo serpeggiante. E' presente l'elemento scaldante. Il vano ha affaccio a nord sul balcone-veranda prospiciente il cortile interno (**cf. all. foto 12-13**).

- e) **Bagno**: la porta di accesso dall'ingresso-corridoio è a battente ad un'anta, con specchiatura a vetri, in legno verniciato, con maniglia in metallo. L'infisso esterno, del tipo finestra, con un'ante apribile a battente, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in metallo rivestita in materiale plastico, privo di persiana. Le pareti sono rivestite sino ad altezza m. 2,75 con piastrelle di gres ceramico, superiormente sono intonacate con applicata pittura traspirante, come sul soffitto. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana media. E' completo dei seguenti apparecchi igienico-sanitari in ceramica: lavabo su colonna, bidet e vaso igienico a pavimento con cassetta di scarico alta, inoltre vasca rivestita anch'essa con piastrelle. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria monocomando in ottone cromato. E' presente l'elemento scaldante. Il vano ha affaccio a nord sul balcone-veranda prospiciente il cortile interno (**cf. all. foto 14**).
- f) **Ripostiglio**: è privo di porta di accesso dal balcone-veranda. L'infisso esterno, del tipo finestra, con un'anta apribile a battente, è in metallo verniciato con vetro semplice e maniglia in metallo. Le pareti sono rivestite sino ad altezza m. 1,50 con piastrelle di gres ceramico, superiormente sono intonacate con applicata pittura traspirante, come sul soffitto. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine.



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Sono presenti gli attacchi di adduzione dell'acqua dell'impianto idrico e di scarico per la lavatrice. E' presente la caldaia murale a gas dell'impianto di riscaldamento. Il vano ha affaccio a nord sul cortile interno (**cf. all. foto 15**).

g) **Balcone-veranda**: si accede dal vano cucina. La struttura portante della veranda di chiusura del balcone è costituita da profilati di alluminio elettrocolorato, con pannello cieco alla base, dotata di infissi con ante scorrevoli con vetri satinati. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine. La parete di prospetto è rivestita sino ad altezza m. 2,75 con piastrelle di gres ceramico, superiormente è intonacata ed è applicata pittura traspirante, come sul soffitto. Sono presenti gli attacchi di adduzione dell'acqua dell'impianto idrico e di scarico per il lavello. E' presente il rubinetto del gas metano per l'alimentazione della cucina. Ha affaccio a nord sul cortile interno (**cf. all. foto 16-17**).

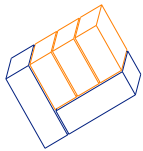
h) **Balcone**: ha il pavimento in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine con la balaustra di protezione in profilati di ferro verniciato (**cf. all. foto 18**).

Stato di conservazione e manutenzione: l'appartamento è dotato di rifiniture di qualità commerciale medio-bassa e si presenta in appena sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

2.3) Verifica della conformità degli impianti

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- **impianto elettrico** sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori e prese dotate di placche in alluminio, nonché interruttore differenziale elettrico, comunemente definito salva vita;



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

- impianto televisivo con antenna singola sulla terrazza di copertura;
- impianto citofonico con apertura elettrica del portone d'ingresso all'androne del fabbricato condominiale;
- impianto idrico-fognante sottotraccia;
- impianto autoclave per l'accumulo dell'acqua centralizzato;
- impianto di riscaldamento autonomo costituito da un sistema di circolazione dell'acqua calda bitubo sottotraccia nella muratura e da una caldaia murale a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria Simat 24 kw, nonché radiatori in ghisa a colonne.

Stato di conservazione e manutenzione: La debitrice xxxxxx xxxxxx nel verbale di sopralluogo istruttorio del giorno 27/02/2023 ha dichiarato "*al momento non trovo il libretto d'impianto della caldaia a gas*". (cfr. all. 10 alla **RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**). In più non è stata fornita la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto della normativa vigente, nonché la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati prevista dall'art. 7 del D.M. n. 37/2008. Da un esame a vista, gli impianti appaiono in appena sufficienti condizioni di manutenzione, per cui necessitano di essere collaudati per accertare la corretta installazione e funzionalità degli elementi che li compongono.

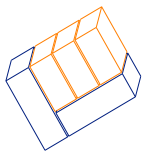
Pag. 8 di 32

2.4) Superficie lorda dell'unità immobiliare

Trattasi della superficie lorda coperta dell'appartamento per civile abitazione:

a) Appartamento =mq. 68,16 in uno mq. **68,00**

2.5) Superficie commerciale dell'unità immobiliare



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

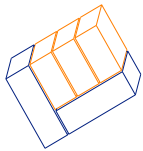
Trattasi della superficie dell'appartamento misurata secondo i criteri delle Norme UNI 10750 e del D.P.R. 138/98 all. C, per cui deve considerarsi la somma del 100% delle superfici calpestabili, comprensive delle superfici delle pareti interne; 50% delle superfici delle pareti perimetrali e dei vani accessori a servizio dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili; 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperte (si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini (qualora non eccedano il 30% della superficie coperta).

Si valuta nella misura del 75% la superficie di un locale autorimessa, se l'ampiezza ne consente l'uso anche come cantina. Si valuta altresì nella misura del 50% la superficie di un posto auto standard (stallo = m. 2,50 x 5,00 = mq. 12,50).

La superficie della veranda realizzata sul balcone prospiciente il cortile interno a nord dell'appartamento oggetto di esecuzione, viene valutata nella misura del 50% in considerazione del suo valore di uso, in quanto è suscettibile di demolizione essendo abusiva.

Per cui la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare, seguendo gli anzidetti criteri, è la seguente:

a) Appartamento	=mq. 68,16
b) Balcone-veranda: mq. 3,09 x 0,60 x 0,50	=mq. 0,92
c) Balcone: mq. 3,42 x 0,25	=mq. <u>1,08</u>
Superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare	=mq. <u>70,16</u>
In uno	=mq. <u>70,00</u>



2.6) Superficie netta dei vani dell'unità immobiliare

Trattasi della superficie dell'appartamento misurata applicando i criteri dettati dall'art. 2 del D.M LL.PP. n. 801 del 10/05/1977 dove si legge *"Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi"*, per cui seguendo lo stesso ordine riportato nel precedente capoverso 2.2), si determina:

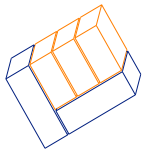
a) Ingresso-corridoio	=mq.	5,87
b) Soggiorno-pranzo	=mq.	19,85
c) Camera da letto	=mq.	16,79
d) Cucina	=mq.	10,58
e) Bagno	=mq.	5,22
f) Ripostiglio	=mq.	<u>0,83</u>
Superficie netta dell'appartamento	=mq.	<u>59,14</u>

3) CONFINI

L'appartamento al terzo piano, del fabbricato in Bari al Vico Capurso n. 38, confina **a nord** con il cortile interno; **ad est** in parte con il corpo scala, in parte con appartamento di proprietà xxxxxxxx-xxxxxxx (fg. 33, p.lla 12, sub. 16); **a sud** con Vico Capurso; **ad ovest** con appartamento di altra proprietà con ingresso dal fabbricato al Vico Capurso n. 30 (fg. 33, p.lla 11).

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Dalla visura storica dei dati catastali, estratta dal sottoscritto presso il Catasto Fabbricati, l'appartamento risulta censito nel Comune di Bari, al Foglio 33, Particella 12,



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Sub. 17, Zona censuaria. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 70 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 68 mq., Rendita Euro 568,10; Vico Capurso n. 38, piano: 3; intestato a xxxxxxx xxxxxxx, nato a xxxx il xxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e xxxxxxx xxxxxxx, nata ad xxxxxxx il xxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per ½ in regime di separazione dei beni (cfr. all. 20).

4.1) Conformità dei dati catastali

Dalla verifica dei dati catastali del bene esecutato riportati nell'atto di pignoramento in atti, con quelli indicati nella visura storica estratta presso il Catasto Fabbricati, si rileva che vi è corrispondenza tra di loro.

Dalla stessa visura storica si rileva che dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 ad oggi l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ha subito le seguenti variazioni:

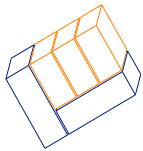
Pag. 11 di 32

Relativamente all'indirizzo:

- ✓ **Dal 30/06/1987 al 16/12/2016** l'indirizzo dell'unità immobiliare è il seguente: Bari, Vicolo I Priv. Amendola n. 38, Piano 3; Partita 51474.
- ✓ **Dal 16/12/2016 ad oggi** l'indirizzo dell'unità immobiliare è il seguente: Bari, Vico Capurso n. 38, Piano 3.

Relativamente ai dati di classamento:

- ✓ **Dal 30/06/1987 al 01/01/1992** i dati di classamento dell'unità immobiliare sono i seguenti: Rendita: Lire 1.736.
- ✓ **Dal 01/01/1992 ad oggi** i dati di classamento dell'unità immobiliare sono i seguenti: Rendita: Euro 568,10; Lire 1.100.000.



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Relativamente ai dati di superficie:

✓ Dal 09/11/2015 ad oggi i dati di superficie dell'unità immobiliare sono i seguenti:

Totale: 70 mq.; Totale escluse aree scoperte: 68 mq.

Dal confronto della pianta di rilievo dello stato attuale dell'unità immobiliare, denominata Tavola A (cfr. all. 19) con la planimetria presente nell'archivio telematico del Catasto Fabbricati (cfr. all. 25), il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità tra loro.

Infatti, sul balcone a nord prospiciente il cortile interno, è stata realizzata una veranda priva di titolo abilitativo e condono edilizio, che non risulta indicata sulla planimetria catastale.

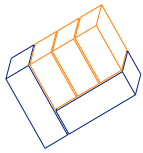
Oneri per la regolarizzazione catastale: Non è possibile alcuna variazione della planimetria catastale in quanto la veranda realizzata sul balcone interno essendo abusiva non può essere accatastata.

Pag. 12 di 32

SITUAZIONE DI DIRITTO DEL BENE STAGGITO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'atto di **pignoramento immobiliare**, notificato agli esecutati in data 24/05/2022, è stato **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 17/06/2022** ai nn. 31866/23523 a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. con sede a Milano (c.f. 11386170960) contro xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxx il xxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxx xxxxxx nata ad xxxxxxxx (BA) il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietari per ½ ciascuno pro indiviso. Nelle ulteriori informazioni della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento si legge che xxxxxx xxxxxxxx è deceduto in data 27/09//2014 e che il Tribunale di Bari in data

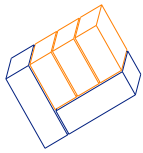


STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

24/06/2019 ha nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. Angela Antonicelli con studio in Sammichele di Bari (BA) alla Via della Resistenza n. 69.

Per cui nel ventennio anteriore al 17/06/2022 (dal 17/06/2002 al 17/06/2022) e sino a risalire ad un titolo di provenienza trascritto in data precedente a quest'ultima, dal certificato ex art. 567 comma 2 c.p.c., a firma del Dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carcina, Distretto di Brescia, del 28/06/2022 depositato dal creditore procedente; nonché dalla visura storica dell'unità immobiliare estratta dal sottoscritto presso l'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali (cfr. all. 20); nonché dal Mod. n. 55 Catasto Edilizio Urbano relativo alla Partita 43951 ed alla Partita 51474 dall'impianto dello schedario (cfr. all. 21-22); oltre che dalla Dichiarazione di unità immobiliare urbana registrata il 23/02/1963 al n. 559 - Mod. 1 (Catasto E.U.) (cfr. all. 23), nonché dall'Accertamento e classamento eseguito il 03/06/1964 - Mod. 5 (Catasto E.U.) (cfr. all. 24) oltre che dalle ispezioni sugli esecutati e sul dante causa effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) (cfr. all. 31-32-33-34-35), si è rilevato che l'appartamento per civile abitazione oggetto di esecuzione è stato oggetto delle seguenti vicende traslative:

a) **é pervenuto** ai coniugi **xxxxxx xxxxxx** nato a xxxx il xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di ½ indiviso della piena proprietà in regime di separazione dei beni, ed a **xxxxxx xxxxxx** nata ad xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di ½ indiviso della piena proprietà in regime di separazione dei beni, **per atto di compravendita** da **xxxxxxxx xxxxxx** nato a Bari il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la piena proprietà, a rogito del Dott.



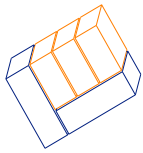
STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Domenico Memeo, Notaio in Casamassima, in data 20/11/1985 repertorio n. 7047, registrato a Bari il 09/12/1985 al n. 22617, trascritto a Bari il 13/12/1985 ai nn. 36160/29099 (cfr. all. 27). Nella suddetta certificazione notarile sostitutiva in atti, a firma del Notaio Andrea Galleri del 28/06/2022, è precisato che nella nota di trascrizione di questo atto, così come verificato dal sottoscritto dalla nota allegata (cfr. all. 28), il Codice Fiscale dell'esecutata xxxxxx xxxxxx risulta erroneamente indicato come xxxxxxxxxxxxxxxxxxx anziché xxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

b) é pervenuto a xxxxxxxx xxxxxx nato a xxxx il xxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la piena proprietà, per atto di compravendita da xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx, per la piena proprietà, a rogito del Dott. Fedele Romano, Notaio in Bari, in data 24/02/1965 repertorio n. 34416, registrato a Bari il 13/03/1965 al n. 1417, trascritto a Trani il 16/03/1965 al n. 11077 (cfr. all. 29).

c) é pervenuto a xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx, per la piena proprietà per costruzione in proprio su suolo a lei pervenuto per atto del Notaio Enzo Fornaro del 18/11/1961 trascritto a Trani il 22/11/1961 al n. 37047.

Oneri per la regolarizzazione della provenienza: dall'elenco delle trascrizioni degli atti di trasferimento ora elencati si rileva che, dalla data del 17/06/2022 di trascrizione del pignoramento sino a risalire al primo atto di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio della stessa data di trascrizione del pignoramento (dal 17/06/2002 al 17/06/2022), che corrisponde all'atto di compravendita a rogito del Dott. Domenico Memeo, Notaio in Casamassima, in data 20/11/1985 repertorio n. 7047, registrato a Bari



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

il 09/12/1985 al n. 22617, trascritto a Bari il 13/12/1985 ai nn. 36160/29099, in ottemperanza all'art. 2650 c.c., vi è stata una serie continua di trascrizioni di atti di acquisto dell'unità immobiliare.

6) VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

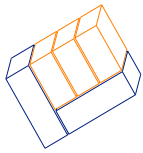
6.1) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione nonché vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico)

Vincoli: non risultano gravare sul bene eseguitate domande giudiziali ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici; vincoli al suo carattere storico-artistico; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso.

Contratto di locazione: presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (ex Ufficio del Registro), il sottoscritto ha accertato che sull'immobile oggetto di stima, a favore dell'esecutata, non risulta registrato alcun contratto di locazione ad uso abitazione o diverso dall'abitazione.

Oneri condominiali: in seguito alla richiesta del sottoscritto inviata tramite nota pec del 06/02/2023, il Dott. Gabriele Casale per conto della GIC Gestioni Immobiliari & Condominiali del Dott. Gabriele Casale & C. s.a.s., amministratore del condominio di Vico Capurso n. 38 a Bari, con nota pec del 10/02/2023 (**cf. all. 30**), ha comunicato, relativamente all'unità immobiliare oggetto di accertamento, testualmente che:

- *L'unità xxxxxx/xxxxxx è riconducibile a due Condomini il primo il Condominio di Vico*

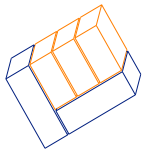


STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Capurso 38 Bari c.f. 93065430725 ed il secondo il supercondominio di Vico Capurso 30-38 Bari c.f. 93470420725 entrambi amministrati dalla Gic Gestioni Immobiliari & Condominiali del dott. G. Casale & C sas con sede in Bari alla Via Camillo Rosalba 47/j p. Iva 07860300727;

- *importo annuo delle spese ordinarie del condominio di Vico Capurso 38 Bari è pari ad euro 660,00 così come determinato nell'assemblea del 7 marzo 2022;*
- *importo annuo delle spese ordinarie del supercondominio di Vico Capurso 30-38 Bari è pari ad euro 204,00 così come determinato nell'assemblea del 24 marzo 2022;*
- *Al momento non vi sono spese straordinarie deliberate e scadute;*
- *per il condominio di Vico Capurso 38 Bari risultano scadute alla data odierna rate per euro 4.070,91 con consuntivo esercizio 2021 approvato in data 7 marzo 2021;*
- *per il supercondominio di Vico Capurso 30-38 Bari risultano scadute alla data odierna rate per euro 2.659,03 con consuntivo esercizio 2021 approvato in data 24 marzo 2021;*
- *Sono in corso due distinti decreti ingiuntivi in corso (credo l'avv. Cafagna Le abbia inviato già qualcosa).*

Pertanto il Condominio di Vico Capurso 38 Bari ed il Supercondominio di Vico Capurso 30-38 Bari vantano un credito totale nei confronti dell'esecutata per rate condominiali scadute pari ad € 6.729,94 (€ 4.070,91 + € 2.659,03), oltre che entrambi hanno depositato ricorso per intervento nella presente procedura esecutiva per partecipare alla distribuzione in via privilegiata ed in prededuzione del ricavato della vendita per un importo totale di € 7.875,00 (€ 4.434,11 + € 3.440,89) oltre interessi sino al soddisfo e le spese della procedura, per cui le suddette somme non vengono detratte dal valore di



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

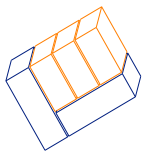
stima dell'immobile eseguito di seguito determinato.

6.2) Formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dal certificato ex art. 567 comma 2 c.p.c., a firma del Dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carcina, Distretto di Brescia, del 28/06/2022 depositato dal creditore procedente; nonché dalle ispezioni sull'immobile estratte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (cfr. all. 31-32-33-34-35), nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (dal 17/06/2002 al 17/06/2022), a carico dei debitori, relativamente all'appartamento per civile abitazione oggetto di esecuzione, **risultano iscritti** i seguenti gravami:

a) **Iscrizione ai nn. 28023/6223 del 24/06/2011 di ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 10 anni, a rogito del Dott. Federico Lojodice, Notaio in Bari, del 23/06/2011 repertorio n. 39893/15259, a favore della Banca Sella S.p.A. con sede in Biella (BI) (c.f. 02224410023) contro società xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx & C. S.n.c. con sede in xxxx (c.f. 04927450728), nonché, quali terzi datori di ipoteca, xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxx il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di ½ indiviso della piena proprietà e xxxxxxx xxxxxxx nata ad xxxxxxxx (xx) l'xxxxxxxxxx(c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di ½ indiviso della piena proprietà, con un'ipoteca di € 220.000,00 ed un capitale di € 110.000,00 (cfr. all. 34).

b) **Iscrizione ai nn.16617/2350 del 13/04/2018 di ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari del 01/06/2012 repertorio n. 1225/2015 a



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

favore di società Bitetto S.r.l. con sede in Bari (c.f. 06790130725) con domicilio ipotecario eletto in Bari alla Via Jacini n. 74 presso l'Avv. Michele Cerabino contro _____, per la quota di ½ indiviso della piena proprietà e xxxxxx xxxxxx nata ad xxxxxxxx (BA) l'xxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di ½ indiviso della piena proprietà, per un montante ipotecario pari ad € 28.000,00 ed un capitale di € 7.062,88 avente per oggetto l'intera piena proprietà (cfr. all. 35).

c) Trascrizione ai nn. 31866/23523 del 17/06/2022 di pignoramento immobiliare a

favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. con sede in Milano (c.f. 11386170960) contro xxxxxx xxxxxx nato a xxxx il xxxxxxxxx, per la quota di ½ indiviso della piena proprietà e xxxxx xxxxxx nata ad xxxxxxxx (xx) l'xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ indiviso della piena proprietà, avente per oggetto l'intera piena proprietà. Nella nota di trascrizione è precisato che il predetto xxxxxxx xxxxxx è deceduto in data 27/09/2014 ed in relazione all'eredità del medesimo relitta è stato nominato dal Tribunale di Bari un curatore dell'eredità giacente nella persona dell'Avv. Angela Antonicelli, con studio in Sammichele di Bari (BA) alla Via della Resistenza n. 69.

Pag. 18 di 32

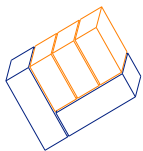
7) ALTRE INFORMAZIONI

7.1) Gravami da censo, livello o uso civico

Trattandosi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale e non di un terreno, non sussistono i gravami sopra specificati.

7.2) Verifica di procedure espropriative per pubblica utilità in corso

Trattandosi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale e non



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

di un terreno, non sussistono procedure espropriative in essere.

7.3) Caratteristiche del bene relativamente all'art. 10 comma 1, n. 8-bis e n. 8-ter del d.P.R. n. 633/1972

L'unità immobiliare ha destinazione abitativa ed ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del d.P.R. n. 633/1972, la licitazione non è soggetta ad IVA, in quanto i proprietari non sono soggetti esercenti attività di impresa di costruzioni, né quali esercenti attività di impresa hanno eseguito *“interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento”*. Inoltre nell'atto di provenienza non risulta richiesta l'opzione dell'applicabilità dell'IVA (cfr. all. 27).

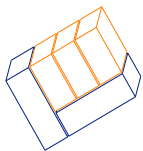
Pag. 19 di 32

7.4) Verifica di cui all'art. 1 commi 376-377-378 legge n. 178/2020

Relativamente all'applicazione dei provvedimenti di cui all'art. 1 comma 376 - 377 - 378 della Legge n. 178/2020, come si evince dai titoli di provenienza dell'appartamento oggetto di stima (cfr. all. 27-28-29) prodotti in allegato, il fabbricato ove è ubicato immobile oggetto della presente procedura esecutiva non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziato cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario/debitore.

7.5) Verifica se l'immobile ricade nella perimetrazione dell'area delle Zone Economiche Speciali (ZES) Adriatica interregionale Puglia-Molise.

Premesso che l'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento per civile abitazione, il sottoscritto ha comunque verificato sul sito <https://adriatica.zes.gov.it> che il



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

fabbricato ove è ubicato il bene staggito non ricade nella perimetrazione della ZES Adriatica interregionale Puglia-Molise

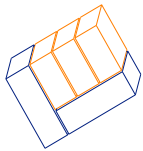
7.6) Parti comuni del fabbricato annesse al bene pignorato e vincoli condominiali

Nell'atto di compravendita del 20/11/1985 repertorio n. 7047 a rogito del Dott. Domenico Memeo, Notaio in Casamassima (**cf. all. 27-28**), a pag. 2 è specificato che l'unità immobiliare staggita viene trasferita *“con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze relative, con tutte le servitù attive e passive quali a oggi esistenti, con i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni dell'intero stabile, esclusi il piano scantinato e il cortile interno ricoperto, in quanto di aliena proprietà, e quindi nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come si possiede dal venditore per acquisto fattone con atto per Notar Fedele Romano in Bari il 24 febbraio 1965, registrato a Bari il 13 marzo 1965 al numero 1417 e trascritto a Trani il 16 marzo 1965 al numero 11077”*.

Pag. 20 di 32

Nell'atto di compravendita del 24/02/1965 repertorio n. 34416 a rogito del Dott. Fedele Romano, Notaio in Bari (**cf. all. 29**), a pag. 4 è specificato che l'unità immobiliare staggita viene trasferita *“con tutti gli accessori e pertinenze relative, nonché con i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni dell'intero stabile, compreso il vano scantinato destinato alla centrale termica, ma esclusi il restante piano scantinato ed il cortile interno ricoperto, in quanto di aliena proprietà, con diritto però, su tale cortile, di affacci, vedute e sporti, e con diritto di tenere sul loggiato interno spanditoi per sciorinare i panni; con la riserva, infine, da parte della venditrice, delle indennità di comunione dei muri perimetrali scoperti dell'intero stabile, in caso di appoggio di altrui o proprie fabbriche”*.

7.7) Stato di occupazione del bene pignorato



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Nel verbale di sopralluogo del giorno 08/02/2023 (cfr. all. 9 della **RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**) la debitrice xxxxxx xxxxxx ha dichiarato *“Quanto allo stato di occupazione dell'immobile ...omissis... attualmente si trova nel possesso del debitore esecutato xxxxxxxx xxxxx e del figlio convivente sig. xxxxxxxx xxxxxxxx”*.

Il Certificato di stato di famiglia della debitrice, rilasciato dall'ufficiale di anagrafe del Comune di Bari risultano residenti in Vico Capurso n. 38 l'esecutata xxxxxx xxxxxx nata ad xxxxxxxx (BA) l'xxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nonchè il figlio xxxxxxxx xxxxxx nato a xxxx il xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) (cfr. all. 1 della **RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**).

Inoltre il Certificato storico di residenza della stessa debitrice attesta che è residente presso l'appartamento staggito dal 06/02/1979 (cfr. all. 2 della **RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**).

Pag. 21 di 32

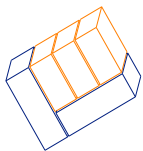
Presso l'Agenzia delle Entrate Servizi / Ufficio Territoriale Bari / Registrazione contratti di locazione, il sottoscritto ha accertato che sull'immobile oggetto di stima, a favore degli esecutati, non risulta registrato alcun contratto di locazione ad uso abitazione o diverso dall'abitazione.

7.8) Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per cui il sottoscritto, come disposto dal G.E., in mancanza lo ha redatto ed allega alla presente relazione (cfr. all. 36).

8) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Dal Mod. n. 55 della Partita 43951 (cfr. all. 21), nonché dalla Dichiarazione di unità



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

immobiliare urbana n. 559 del 23/02/1963 (cfr. all. 23) estratti entrambi presso il Catasto Fabbricati, si può ritenere che l'edificio sia stato ultimato in quest'ultima data.

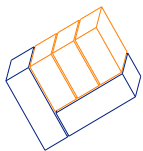
In ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile, nell'ultimo atto di compravendita dell'unità immobiliare staggita, a rogito del Dott. Domenico Memeo, Notaio in Casamassima, in data 20/11/1985 repertorio n. 7047 (cfr. all. 27), il venditore ha dichiarato *“la costruzione dell'immobile venduto venne effettuata in base a licenza edilizia rilasciata dal Comune di Bari il 28 febbraio 1962 e dichiarata abitabile il 25 febbraio 1963”*.

Quindi, per la edificazione del fabbricato di Vico Capurso n. 38, ove è ubicato l'appartamento oggetto di stima, presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, risulta depositata la Licenza di Costruzione n. 1493 bis rilasciata in data 28/02/1962 con allegato il progetto della pianta del piano tipo (cfr. all. 37-38).

Pag. 22 di 32

Successivamente xxxxxxxx xxxxxxxx, proprietaria del fabbricato, nel mese di ottobre 1962 ha presentato presso il Comune di Bari istanza di sanatoria per la realizzazione del quinto piano del fabbricato in difformità del progetto approvato con Licenza di Costruzione n. 1493 bis del 28/02/1962, con allegato il progetto della pianta del piano tipo e del piano attico (cfr. all. 39), sul quale la Commissione Edilizia ha espresso parere negativo (cfr. all. 40).

A seguire la medesima xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx data 05/11/1963 ha presentato presso il Comune di Bari istanza di riesame del progetto relativo al quinto piano del fabbricato realizzato in difformità del progetto approvato con Licenza di Costruzione del 28/02/1962 con allegata una tavola di progetto unica (cfr. all. 41).



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

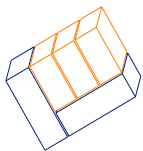
In prosieguo, sempre presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, risulta depositato il Certificato di Abitabilità n. 15302/XII del 25/02/1963 relativo al piano interrato, piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° piano (**cf. all. 42**).

In più, sempre presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, risulta depositato il Certificato di Abitabilità n. 34842 Rip. XII Sez. 3 del 04/05/1965 relativo al 5° piano, dove si legge testualmente: *“Premesso che in data 25.2.1963 veniva dichiarato abitabile lo stabile sorto in Bari, Vico Privato Capurso 30_38, con esclusione del 5° piano perché realizzato in difformità del progetto approvato; Considerato che tale difformità è stata sanata col pagamento di penale, giusta quietanza n. 3457 del 23.4.65; Letta la nota n. 871 del 4.2.1963, con cui l’Ufficiale Sanitario esprime parere favorevole al rilascio del certificato di abitabilità relativo al 5° piano dello stabile suddetto, ...omissis... Visto che è stata pagata la tassa di concessione governativa, ...omissis... DICHIARA ABITABILE, a tutti gli effetti di legge, il 5° piano dello stabile sorto in Bari, Vico Privato Capurso n. 30-38” (cf. all. 43).*

Pag. 23 di 32

In considerazione di quanto riportato in quest’ultimo certificato di abitabilità, il sottoscritto ritiene che il progetto in sanatoria per la realizzazione del quinto piano, presentato nel mese di ottobre 1962 sia *“stata sanata col pagamento di penale, giusta quietanza n. 3457 del 23.4.65”*, per cui il disegno di progetto del piano tipo allegato al suddetto progetto di sanatoria è quello al quale rifarsi per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quanto assentito e non quello allegato alla Licenza di Costruzione n. 1493 bis rilasciata in data 28/02/1962.

Pertanto, dal confronto della pianta di rilievo dello stato attuale dell’appartamento per



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

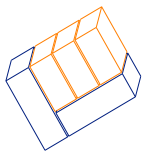
civile abitazione al terzo piano, denominata Tavola A (cfr. all. 19) con la pianta del piano tipo allegato alla già citata domanda di sanatoria (cfr. all. 39), il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità tra loro.

Infatti, il ripostiglio sul balcone a nord, prospiciente il cortile interno nel progetto assentito è ubicato sul lato sinistro, guardando dalla cucina, mentre allo stato attuale è posizionato sul lato destro dello stesso balcone. In più, la zona scoperta dello stesso balcone è stata chiusa realizzando una veranda a vetri priva di titolo abilitativo e condono edilizio.

8.1) Oneri per la sanatoria di opere abusive

Il sottoscritto ritiene che la realizzazione del ripostiglio all'estremità destra del balcone a nord invece che all'estremità sinistra dello stesso balcone a nord, come previsto nel progetto allegato alla Licenza di Costruzione n. 1493 bis del 28/02/1962, sia una variazione senz'altro realizzata dal costruttore dell'immobile all'epoca della edificazione del fabbricato, infatti è presente in tutti i piani dell'immobile (cfr. all. foto 1), oltre che risulta sulla planimetria depositata presso il Catasto fabbricati in data 18/02/1963 (cfr. all. 25), per cui è sanabile in base al disposto dell'art. 37, comma 4 del DPR 06/06/2001 n. 380, presentando presso la Ripartizione Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Bari una SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera c) del medesimo DPR 380/01, trattandosi sostanzialmente di un intervento di ristrutturazione edilizia che non ha portato ad un organismo edilizio in parte diverso da quello assentito, né che abbia determinato aumento del volume edificato.

L'oblazione da versare per ottenere la SCIA in sanatoria per gli abusi eseguiti è in



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

relazione all'aumento di valore dell'immobile che varia da un minimo di € 516,00 ad un massimo € 5.164,00.

In considerazione dell'aumento di valore conseguito dal bene in seguito agli abusi realizzati e della superficie della zona interessata, il sottoscritto stima l'oblazione pari ad 1/3 per cui si ha: $(€ 516,00 + € 5.164,00) : 3 = € 1.893,33$

Mentre l'onorario per il professionista incaricato per la presentazione della SCIA in sanatoria si stima in € 1.000,00 compreso oneri accessori.

Mentre non si ritiene sanabile la veranda realizzata sul balcone prospiciente il cortile interno, in quanto ha determinato un aumento di cubatura del fabbricato, oltre che presso il Comune di Bari non risulta presentata domanda di Condono Edilizio (cfr. all. 57).

Per cui è soggetta a demolizione, il cui costo, compreso l'utilizzo di un cestello elevatore autocarrato per raggiungere l'altezza di circa m. 11,00, nonché il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta si stima pari ad € 3.000,00.

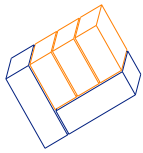
Pag. 25 di 32

VALUTAZIONE DEL BENE STAGGITO (art. 568 c.p.c.)

9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Il sottoscritto per determinare il "più probabile valore di mercato", determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., dell'unità immobiliare oggetto di accertamento applica il metodo fondamentale di stima denominato **Stima sintetica comparativa.**

Questo metodo di stima, basato sulla rilevazione puntuale dei dati di mercato, consente di determinare valori venali sufficientemente attendibili, dedotti dal raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, che sono stati oggetto di compravendita in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

ricadenti nello stesso segmento di mercato.

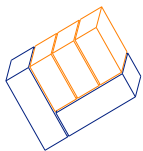
Pertanto, la valutazione viene fatta consultando il servizio “OMI-Quotazioni immobiliari” che fornisce le quotazioni degli immobili rilevate semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo intervalli indicativi che tengono conto dell'ordinarietà dei fabbricati e dello stato conservativo prevalente in una determinata zona omogenea.

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornate al 2° semestre 2022, in particolare per la Zona B2, destinazione residenziale, dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di accertamento, per abitazioni civili in uno stato conservativo normale il valore di mercato varia in un intervallo tra €/mq. 2.300,00 ed € 1.600,00 per cui In considerazione della vetustà dell'immobile (costruzione precedente anno 1962 = 61 anni) e del grado di rifiniture medio del fabbricato si applica il valore medio pari ad €/mq. $2.300,00 + \text{€/mq. } 1.600,00 = \text{€/mq. } 1.950,00$ (cfr. all. 45).

Pag. 26 di 32

Inoltre, è stato consultato il Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari aggiornato all'anno 2022, in particolare i prezzi relativi al Quartiere San Pasquale 1, per abitazioni civili in uno stato conservativo medio il valore di mercato varia in un intervallo tra €/mq. 2.320,00 per abitazioni di nuova costruzione ed € 1.600,00 per abitazioni semi recenti (da 30 a 45 anni), per cui In considerazione della vetustà dell'immobile (costruzione precedente anno 1962 = 61 anni) e del grado di rifiniture del fabbricato, si applica il valore medio pari ad €/mq. $2.320,00 + \text{€/mq. } 1.600,00 = \text{€/mq. } 1.960,00$ (cfr. all. 46).

In più, sono state consultate le Quotazioni immobiliari del sito www.immobiliare.it aggiornato al mese di aprile 2023, dove relativamente agli immobili residenziali del



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

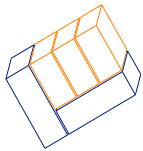
Quartiere Picone, Carrassi è pari ad **€/mq. 1.925,00 (cfr. all. 47)**.

Infine, sono stati consultati i valori riportati nel sito www.comparabilitalia.it aggiornati al mese di dicembre 2022, dove nelle ultime quattro compravendite di immobili residenziali di categoria catastale A/3 in un raggio di m. 200 è pari ad **€/mq. 2.100,00**. Nell'anno 2023 non risultano effettuate vendite nella zona presa in considerazione (**cfr. all. 48**).

Tenuto conto dei prezzi ora espressi, che si rilevano abbastanza equiparati tra loro, si ritiene che il valore medio tra questi possa rappresentare il prezzo di mercato di un immobile in sufficienti condizioni di manutenzione con caratteristiche simili a quello oggetto di accertamento, per cui si ha: €/mq. 1.950,00 + €/mq. 1.960,00 + €/mq. 1.925,00 + € 2.100,00 : 4 = €/mq. 1.983,75 in uno = **€/mq. 2.000,00**.

In più su questo valore si applica un coefficiente di differenziazione "k" che corregge il valore a mq. stimato, in considerazione delle caratteristiche estrinseche del fabbricato e di quelle intrinseche dell'unità immobiliare. Per cui si applicano i coefficienti correttivi previsti dall'art. 15 all'art. 21 della Legge n. 392/78 (Equo canone), nonché quelli previsti dal Decreto del Ministero della Difesa 16/03/2011 (canone degli alloggi di servizio militari).

- Pertanto, le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono quelle specificate al precedente **capoverso 2.1)** dove si legge che: *"i prospetti del fabbricato, sia quello su Vico Capurso che quello sul cortile interno, sono dotati di rifiniture di qualità commerciale media. Il prospetto su Vico Capurso si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, mentre quello sul cortile interno è in condizioni appena sufficienti. Il corpo scala è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione,*



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

mentre l'androne d'ingresso al fabbricato e l'ascensore sono dotati di rifiniture di qualità commerciale medio-alta e si presentano in buone condizioni".

Mentre caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono specificate al precedente **capoverso 2.2)**, dove si legge che *"l'appartamento è dotato di rifiniture di qualità commerciale medio-bassa e si presenta in appena sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione".*

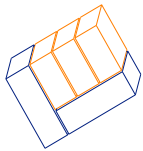
Infine, in ordine alla conformità degli impianti alla legislazione vigente, al precedente **capoverso 2.3)**, si legge: *"... omissis ... al momento non trovo il libretto d'impianto della caldaia a gas ... omissis ... non è stata fornita la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto della normativa vigente, nonché la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati prevista dall'art. 7 del D.M. n. 37/2008. Da un esame a vista, gli impianti appaiono in appena sufficienti condizioni di manutenzione, per cui necessitano di essere collaudati per accertare la corretta installazione e funzionalità degli elementi che li compongono".*

Pag. 28 di 32

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte ai precedenti capoversi 2.1), 2.2) e 2.3), in particolare:

- per le rifiniture di qualità commerciale medio-alta dell'androne d'ingresso al fabbricato e dell'ascensore si applica una maggiorazione pari al +5%.
- per le rifiniture di qualità commerciale medio-bassa e delle condizioni di manutenzione appena sufficienti dell'appartamento e degli impianti si applica una riduzione pari al -10%.

Per cui, in considerazione di quanto sopra espresso, si applica un coefficiente di



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

differenziazione riduttivo pari a $k = +5\% - 10\% = -5\%$, per cui si determina:

Valore di mercato (Vm): € 2.000,00 x mq. 70,00 x 0,95 =€ 133.000,00

a dedurre adeguamenti e correzioni alla stima:

- abbattimento forfettario disposto dal G.E. per l'assenza di garanzia per vizi: € 133.000,00 x 15%	=€ 19.950,00
- costo della demolizione della veranda non sanabile (cfr. capo 8.1)	=€ 3.000,00
- oblazione per SCIA in sanatoria (cfr. capo 8.1)	=€ 1.893,33
- onorario professionista per SCIA in sanatoria (cfr. capo 8.1)	<u>=€ 1.000,00</u>
TOTALE	<u>=€ 107.156,67</u>
Valore di stima in uno	<u>=€ 110.000,00</u>

Bari li, 17 agosto 2023

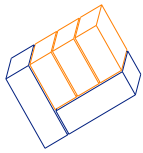
Architetto Mariano La Monaca

Pag. 29 di 32

ALLEGATI

Documentazione fotografica

- 01) Foto 1:** Ripresa del prospetto a sud su Vico Capurso.
- 02) Foto 2:** Ripresa del prospetto a nord sul cortile interno.
- 03) Foto 3:** Ripresa dell'androne d'ingresso al fabbricato.
- 04) Foto 4:** Ripresa dell'androne d'ingresso al fabbricato.
- 05) Foto 5:** Ripresa dell'ingresso sul pianerottolo delle scale.
- 06) Foto 6:** Ripresa dell'ingresso-corridoio.
- 07) Foto 7:** Ripresa dell'ingresso-corridoio.



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

- 08) **Foto 8:** Ripresa del vano soggiorno-pranzo.
- 09) **Foto 9:** Ripresa del vano soggiorno-pranzo.
- 10) **Foto 10:** Ripresa della camera da letto.
- 11) **Foto 11:** Ripresa della camera da letto.
- 12) **Foto 12:** Ripresa della cucina.
- 13) **Foto 13:** Ripresa della cucina.
- 14) **Foto 14:** Ripresa del bagno.
- 15) **Foto 15:** Ripresa del ripostiglio.
- 16) **Foto 16:** Ripresa del balcone-veranda sul cortile interno.
- 17) **Foto 17:** Ripresa del balcone-veranda sul cortile interno.
- 18) **Foto 18:** Ripresa del balcone su Vico Capurso.

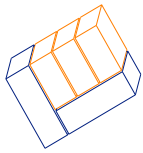
Pag. 30 di 32

Documentazione di rilievo

- 19) Tavola A - Pianta dell'appartamento al terzo piano / scala 1:100.

Documentazione catastale

- 20) Visura storica del Catasto Fabbricati: Bari, fg. 33, p.lla 12, sub. 17.
- 21) Schedario Partita 43951 – Mod. 55 (Catasto E.U.).
- 22) Schedario Partita 51474 – Mod. 55 (Catasto E.U.).
- 23) Accertamento della proprietà immobiliare n. 559 del 23/02/1963- Mod. 1 (Catasto E.U.).
- 24) Accertamento e classamento del 03/06/1964 - Mod. 5 (Catasto E.U.).
- 25) Planimetria del Catasto Fabbricati: Bari, fg. 33, p.lla 12, sub. 17.
- 26) Stralcio del foglio di mappa del Catasto Terreni: Bari, fg. 33, p.lla 12.



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Titolo di provenienza

- 27) Compravendita Notaio Domenico Memeo del 20/11/1985 repertorio n. 7047.
- 28) Nota di trascrizione ai nn. 36160/29099 del 13/12/1985 di compravendita Notaio Domenico Memeo del 20/11/1985 repertorio n. 7047.
- 29) Compravendita Notaio Fedele Romano del 24/02/1965 repertorio n. 34416.

Documentazione relativa a formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

- 30) Pec del 10/02/2023 ricevuta dall'Amministratore di condominio.

Documentazione relativa a formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

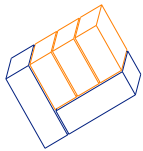
- 31) Ispezione ipotecaria su xxxxxx xxxxxxx.
- 32) Ispezione ipotecaria su xxxxx xxxxxx.
- 33) Ispezione ipotecaria su xxxxxxx xxxxx.
- 34) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria ai nn. 28023/6223 del 24/06/2011.
- 35) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale ai nn. 16617/2350 del 13/04/2018.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

- 36) Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Documentazione edilizia ed urbanistica

- 37) Licenza di Costruzione n. 1493 bis del 28/02/1962.
- 38) Pianta del piano tipo allegata alla Licenza di Costruzione n. 1493 bis del 28/02/1962.
- 39) Progetto in sanatoria del piano attico e del piano tipo.



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

- 40) Parere negativo della Commissione Edilizia al progetto in sanatoria.
- 41) Domanda di riesame del progetto in sanatoria del 05/11/1963.
- 42) Certificato di abitabilità del 25/02/1963.
- 43) Certificato di abitabilità del 04/05/1965.
- 44) Attestato di mancato deposito di sanatorie e condoni edilizi.

Listini immobiliari

- 45) Listino OMI-Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
- 46) Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio I.A.A di Bari.
- 47) Quotazioni immobiliari sito www.immobiliare.it.
- 48) Quotazioni immobiliari sito www.comparabilitalia.it.