
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Paola Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2025 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.500,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28



INCARICO

In data 20/10/2025, il sottoscritto Ing. Di Paola Fabio, con studio in Via N. Piccinni, 65 - 70122 - Bari (BA), email ing.fabiodipaola@gmail.com, PEC fabio.dipaola@ingpec.eu, Tel. 080 2194843, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Giovanni Pascoli, 13, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.123919, 16.858152)

DESCRIZIONE

Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 2 vani e accessori sito in Bari - Quartiere Libertà - alla Via Giovanni Pascoli n. 13, posto al piano secondo su piano rialzato. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza - Documentazione urbanistico edilizia].

Il Sottoscritto esperto stimatore, accettato l'incarico, con raccomandata A/R, comunicava l'inizio delle operazioni peritali, da eseguirsi congiuntamente al Custode giudiziario avv. **** Omissis ****, presso l'immobile sito in Bari - Quartiere Libertà- alla Via Giovanni Pascoli n. 13, per il giorno 6 novembre 2025.

In data 6 novembre 2025, all'ora stabilita si procedeva quindi a dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile di Via Giovanni Pascoli n. 13. Sul luogo erano presenti, oltre al Sottoscritto esperto stimatore, l'avv. **** Omissis ****, Custode giudiziario, i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** eseguiti, ai fini dell'accesso; in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].

In tale occasione gli eseguiti, dichiaravano di risiedere presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva unitamente alla figlia maggiorenne **** Omissis **** e che l'immobile non è fornito di impianto gas.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi rilevando in particolare la presenza di un recente intervento sul soffitto del vano cucina. Gli eseguiti dichiaravano essere stato eseguito un intervento locale di riparazione a seguito di infiltrazioni risolte con un intervento sul soprastante lastrico solare [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].

I sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** eseguiti dichiaravano il condominio essere dotato di tabelle millesimali di cui davano copia brevi manu fornendo inoltre i riferimenti telefonici dell'amministratore protempore sig. **** Omissis **** al fine di verificare i pagamenti condominiali ordinari e straordinari e le informazioni di natura condominiale richieste dall'Ill.mo G.E. nel conferimento dell'incarico [Cfr. Allegato - Nota Amministrazione protempore e tabelle millesimali].

NOTA BENE: Da indagini successivamente svolte dal Sottoscritto esperto stimatore presso l'anagrafe del Comune di Bari si è rilevato il Certificato di stato di famiglia che viene allegato alla presente relazione, che all'indirizzo Via Giovanni Pascoli, 13 risulta iscritta la seguente famiglia: **** Omissis **** nato il

I e **** Omissis **** nata a

1 [Cfr. Allegato - Certificato di Stato di famiglia].



NOTA BENE

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

NOTA BENE

Il Sottoscritto esperto stimatore ha provveduto ad aggiornare la certificazione ipocatastale che verrà riproposta nel relativo paragrafo, integrando quella già menzionata nella certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti e rilevando la presenza di una formalità rispetto alla certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti e segnatamente: Iscrizione del 26/09/2025 - Registro Particolare 7691 Registro Generale 47570 Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 21190/12047 del 27/10/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14821 del 2005). Tale iscrizione verrà dettagliatamente riportata del paragrafo relativo alle formalità pregiudizievoli [Cfr. Allegato - Ispezione e nota ipotecaria aggiornata al 15/05/2026].

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Giovanni Pascoli, 13, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. si rileva quanto segue:

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate è emersa un'iscrizione di rinnovazione di ipoteca (Iscrizione del 26/09/2025 - Registro Particolare 7691 Registro Generale 47570 Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 21190/12047 del 27/10/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14821 del 2005 [Cfr. Allegato - Ispezione e nota ipotecaria aggiornata al 15/05/2026]) non riportata nella relazione notarile in atti. Trattandosi di iscrizione ipotecaria, la formalità non incide sulla continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza, ma rileva ai fini della completezza del quadro delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene. Si rimette all'Ill.mo G.E. ogni valutazione circa l'eventuale necessità di integrazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da indagini svolte dal Sottoscritto esperto stimatore presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Bari [Cfr. Allegato - Certificati di stato di famiglia ed Estratto di matrimonio] si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune che alla data del 26 agosto 1987 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio.

Anno 1987 parte 2 serie A n.1360 volume Quartiere Murat - Comune di Bari.

Annotazioni: Con atto in data 10/03/1999 a rogito del notaio dr. Francesco Reboli del distretto notarile di Bari gli sposi **** Omissis ****, residenti in Bari, hanno scelto il regime della separazione dei beni. Bari, lì 05/05/1999 – L'Ufficiale dello Stato Civile – F.to Illeggibile

CONFINI

L'appartamento, sito a Bari alla Via Giovanni Pascoli, 13 - quartiere Libertà - posto al secondo piano su piano rialzato, ha accesso dalla porta sulla destra per chi giunge al piano salendo le scale, e confina a Sud-Est con Via Giovanni Pascoli e successivamente proseguendo in senso orario, con altro fabbricato cui al mappale 429 del foglio 25, affaccio verso atrio interno, vano scala, pozzo luce comune e altro appartamento al piano cui al fg. 25 p.lla 431 sub. 12, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,60 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	3,05 m	2
Balconi	4,65 mq	4,65 mq	0,25	1,16 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				67,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,16 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Composizione interna

L'appartamento è composto da due vani ed accessori e precisamente, ingresso con disimpegno, cucina-pranzo, due stanze da letto, soggiorno, bagno, un balcone con affaccio sulla Via Giovanni Pascoli, un balcone interno verandato con struttura in alluminio e vetro e attiguo piccolo vano lavanderia con sovrastante soppalco.

Altezza interna utile

L'appartamento presenta altezza interna pari a 3,05 mt. circa in parte controsoffittato con pannelli in cartongesso.

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre porzioni dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione; con ogni accessione, accessorio, pertinenza, comunione, oneri, servitù attive e passive esistenti per legge, per patto e per destinazione del pater familias e con i proporzionali diritti sulle parti condominiali del fabbricato di cui è porzione ai sensi di legge e di contratto anche in virtù degli anteriori titoli di proprietà [Cfr. Allegato – Atto di provenienza].

Superficie Lorda

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	431	11	2	A3	3	3,5 vani	Totale: 71 mq Totale:escluse aree scoperte: 70 mq	424,79 €	2	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Identificazione Catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bari:

al foglio 25, particella 431, sub. 11, VIA GIOVANNI PASCOLI n. 13 Piano 2, zona cens. 2 categoria A/3, classe 3, cons. vani 3,5, superficie catastale: Totale: 71 mq Totale escluse aree scoperte: 70 mq, rendita catastale € 424,79. In Ditta: **** Omissis **** (1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni 2 **** Omissis **** (1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

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

- Diversa distribuzione degli spazi interni con variazioni delle tramezzature interne e cambio di destinazione d'uso dei vani;
- Modifiche di prospetto con realizzazione di infissi sul prospetto interno (finestrino bagno e finestrino vano lavatoio) prospettanti verso il cortile interno;
- Errata indicazione dell'altezza interna che risulta pari a circa 3,05 ml in luogo dei 3,10 ml indicati in planimetria catastale;
- Maggiore consistenza con (maggiore larghezza) del balcone prospiciente Via Giovanni Pascoli;
- Variazione con riduzione della consistenza (minore larghezza) del balcone interno, eliminazione del ripostiglio posto a Sud-Ovest ed aumento della consistenza del lavatoio posto a Sud-Est;
- Realizzazione di veranda con ante superiori scorrevoli, struttura in alluminio e vetro e copertura in pannelli realizzata in corrispondenza del balcone interno;
- Realizzazione di piccolo soppalco in corrispondenza del lavatoio sul balcone interno.

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

NOTA BENE: In base quanto sopra rilevato e in base alle considerazioni di natura urbanistica, al cui relativo paragrafo si rimanda, si ritiene opportuno l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione interna al fine di rendere conforme la rappresentazione allo stato dei luoghi in conformità alla pratica amministrativa a presentarsi come meglio esplicitato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

COSTI CATASTALI

Le difformità catastali rilevate sono regolarizzabili mediante variazione per aggiornamento della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica, diversa distribuzione interna.

Totale Competenze professionali comprensive di oneri e diritti pratica catastale n. 1 unità immobiliare: € 550,00 circa (compreso oneri, diritti e CAP e iva).



STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (avvenuta nei primi anni 50, come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica) si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale. In particolare si è avuto modo di rilevare che il lastrico solare condominiale, alcune porzioni della facciata e alcuni succieli e frontini dei balconi necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Le condizioni di manutenzione interne dell'appartamento si possono ritenere sufficienti, a meno di alcune parti, con particolare riferimento al vano cucina oggetto di intervento sul soffitto a causa di fenomeni infiltrativi provenienti dal lastrico condominiale superiore visibili anche in corrispondenza del torrino del vano scala e del lucernario del pozzo luce [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti presenti nell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti ivi rilevati.

PARTI COMUNI

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre porzioni dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione come anche evincibili dal titolo di provenienza; con ogni accessione, accessorio, pertinenza, comunione, oneri, servitù attive e passive esistenti per legge, per patto e per destinazione del pater familias e con i proporzionali diritti sulle parti condominiali del fabbricato di cui è porzione ai sensi di legge e di contratto anche in virtù degli anteriori titoli di proprietà [Cfr. Allegato – Atto di provenienza].

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia e Ubicazione

l'immobile oggetto di perizia, come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è costituito da un appartamento composto da ingresso con disimpegno, vano soggiorno, vano cucina pranzo, stanza da letto matrimoniale, stanza da letto singola, bagno, lavanderia e n.2 balconi di cui uno prospettante la Via Pascoli ed uno interno chiuso con veranda in alluminio e vetro e copertura in pannelli coibentati, in piena proprietà, posto al piano secondo su piano rialzato, facente parte di fabbricato condominiale sito in Bari alla Via Giovanni Pascoli, quartiere Libertà, in zona centrale, in prossimità del Tribunale Civile di Bari. In particolare l'unità



immobiliare oggetto di stima, costituisce porzione della palazzina per civile abitazione con accesso dal portone posto al civico 13 della via. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].

Caratteristiche del fabbricato

L'intero fabbricato oggetto di stima, sito in zona centrale di Bari, quartiere Libertà, è stato realizzato in epoca antecedente il 1967. In particolare nel 1951 è stata eseguita la sopraelevazione del secondo piano. Il fabbricato attualmente è costituito da un piano seminterrato, un piano rialzato, e da due piani superiori oltre lastrico solare al piano terzo con volumi tecnici. Dall'esame dell'elenco subalterni catastali del N.C.E.U. di Bari si è rilevato che il fabbricato nel complesso è composto da n.8 unità immobiliari ad uso residenziale con presenza di abitazioni popolari ed ultra popolari.

La struttura portante è mista in muratura e calcestruzzo con solai latero-cementizi.

Il fabbricato esternamente presenta rivestimento con intonaco con finitura al quarzo nelle colorazioni panna e terra di Siena; i balconi presentano ringhiere in ferro; il piano terra presenta basamento in pietra e finitura con pitture al quarzo nella colorazione e terra di Siena.

Il fabbricato è sprovvisto di impianto di collegamento verticale meccanizzato e il corpo vano scala con solette armate presenta parapetti in ferro e gradini in pietra.

Nel suo insieme, esternamente, il fabbricato oggetto della presente procedura si presenta in mediocre stato di manutenzione richiedendo interventi di manutenzione straordinaria tanto con riferimento agli ambienti comuni interni, tanto con riferimento alle facciate e al lastrico solare superiore, come indicato nel paragrafo relativo allo stato conservativo.

Esposizione

L'appartamento presenta finestre con esposizione a Sud-Est (stanza matrimoniale) e a Nord-Ovest (bagno e cucina pranzo). Gli altri vani risultano ciechi mentre il disimpegno presenta finestra prospiciente nel pozzo luce e vano scala interno.

Altezza interna utile

L'appartamento presenta altezza interna pari a 3,05 mt. circa in parte controsoffittato con pannelli in cartongesso.

Rifiniture

Appartamento

In generale le finiture, in considerazione dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario; lo stato di manutenzione interno dell'appartamento nel suo complesso è sufficiente [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica] a meno dei problemi interni rilevati e già evidenziati nel paragrafo relativo allo stato conservativo. In particolare all'interno dell'appartamento sono stati rilevati problemi infiltrativi sul soffitto della cucina pranzo provenienti dal lastrico solare superiore [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pittura in ducotone in tonalità chiare.

Pavimentazione interna: pavimentazione prevalente in lastre di marmo/graniglia negli ambienti principali e nel disimpegno; pavimentazione ceramica nel bagno e veranda/lavanderia. Lo stato di conservazione appare ordinario, con materiali datati ma funzionali.

L'angolo cucina presenta parete in parte rivestita in piastrelle di ceramica.

Il bagno presenta pareti in parte rivestite da piastrelle di ceramica e in parte intonacate e tinteggiate con pitture di colore chiaro.

I balconi presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica per esterni.

La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno tamburato scorrevoli, a battente nel bagno e a soffietto in pvc nel vano lavanderia. Gli infissi esterni di colore chiaro sono in alluminio e vetrocamera e sono



privi di tapparelle ovvero con persiana relativamente all'infixso della stanza matrimoniale sulla Via G. Pascoli.

Impianti

l'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico con cavi sottotraccia - tensione 220V;
- impianto citofonico e TV;
- impianto idrico-fognante;
- cucina a gas con bombola non essendo presente impianto gas metano;
- scaldabagno elettrico della Styleboiler;
- termoventilatore elettrico della Orieme;
- impianto di raffrescamento con n.2 split della Samsung posti rispettivamente nella stanza da letto matrimoniale LM e nella stanza cucina pranzo.

NOTA BENE:

Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare, non avendo fornito i Soggetti esegutati le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione. Si specifica inoltre che nell'appartamento è stata rilevata l'assenza di impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso delle operazioni peritali del 6 novembre 2025 presso l'immobile di Via Giovanni Pascoli, 13 - Bari si è avuto modo di rilevare che l'appartamento risultava occupato dagli esegutati sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** i quali dichiaravano di risiedere presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva unitamente alla figlia maggiorenne **** Omissis ****. La situazione rilevata riporta come stato di famiglia associato all'immobile in Via Giovanni Pascoli n.13 i soggetti esegutati sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****; tanto secondo quanto rilevato negli archivi presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Bari [Cfr. Allegato - Certificati di stato di famiglia ed Estratto di matrimonio].

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/2001 al 27/10/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Chiara Tatarano	07/12/2001	9786	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	10/12/2001	47478	32608



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	20/12/2001	13025/V	
Dal 27/10/2005 al 15/05/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Chiara Tatarano	27/10/2005	21189	12046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	28/10/2005	56918	34404
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	27/10/2005	13657/1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 15/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario per notar Maria Chiara Tatarano di Bari del 27/10/2005 repertorio n. 21190
Iscritto a Bari il 28/10/2005
Reg. gen. 56919 - Reg. part. 14821
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: Maria Chiara Tatarano

Data: 27/10/2005

N° repertorio: 21190

Note: Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 56919 registro particolare n. 14821 del 28/10/2005 di euro 180.000,00 a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Paolo Ferrari n. 10 contro **** Omissis **** entrambi in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Maria Chiara Tatarano di Bari del 27/10/2005 repertorio n. 21190. Mutuo fondiario di euro 120.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla Via Giovanni Pascoli n. 13, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 431 sub. 11 (già particella 433 sub. 11) natura A3 di 3,5 vani al piano 2, di cui i signori **** Omissis **** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- **ipoteca da concessione amministrativa/riscossione** derivante da Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma dell'8/10/2019 repertorio n. 6368

Iscritto a Bari il 10/10/2019

Reg. gen. 44969 - Reg. part. 7208

Quota: 1/2

Importo: € 95.125,12

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.562,56

Note: Iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione registro generale n. 44969 registro particolare n. 7208 del 10/10/2019 di euro 95.125,12 a favore Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002, Domicilio ipotecario eletto in Bari Via Demetrio Marin n. 3 contro **** Omissis **** in regime di separazione dei beni in virtù di atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma dell'8/10/2019 repertorio n. 6368. A garanzia della somma di euro 47.562,56. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Bari, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 431 sub. 11 natura A3 di 3,5 vani.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Bari il 26/09/2025

Reg. gen. 47570 - Reg. part. 7691

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: Maria Chiara Tatarano

Data: 27/10/2005

N° repertorio: 21190

N° raccolta: 12047

Note: Nota d'iscrizione per rinnovo dell'ipoteca iscritta il 28-10-2005 registro particolare 14821 e registro generale 56919 imposta sostitutiva artt. 15 e segg. - d.p.r. 29.09.1973 n. 601. Ai sensi del combinato disposto degli articoli 4 e 7.1 della legge numero 130 del 30 aprile 1999, corredato dall'informativa ai sensi degli articoli 13 e 14 del regolamento (Ue) 2016/679 e della successiva normativa nazionale di adeguamento in tema di utilizzo dei dati personali e di diritti riconosciuti dalla normativa privacy applicabile, in data 10 dicembre 2020 Yoda Spv s.r.l., sede legale in Conegliano (Tv), iscritta al registro delle imprese di Treviso-Belluno e codice fiscale n. 05111630264, nel contesto



dell'operazione di cartolarizzazione di crediti, ha concluso un contratto di cessione con Intesa Sanpaolo S.p.a., codice fiscale n. 00799960158, partita iva n. 10810700152, in virtù di tale contratto di cessione, Intesa Sanpaolo S.p.a. ha ceduto, in blocco e pro soluto, a Yoda Spv s.r.l. e quest'ultima ha acquistato, in blocco e pro soluto, un portafoglio di crediti pecuniari, unitamente a ogni altro diritto, garanzia e titolo in relazione a tali crediti, individuati come specificato nel contratto stesso. tutti i dettagli della cessione sono pubblicati sulla gazzetta ufficiale, parte seconda, n. 145 del 12/12/2020 annunci commerciali. Con atto di fusione in data 28 dicembre 2006, a rogito notaio Ettore Morone, iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Torino e Pinerolo, repertorio n.109.563 e raccolta n.17.118, banca Intesa S.p.a., con sede in Milano, codice fiscale 00799960158 e p.iva n.10810700152, ha incorporato istituto bancario San Paolo di Torino - istituto mobiliare italiano società per azioni, in forma abbreviata Sanpaolo - Imi S.p.a., codice fiscale 06210280019, ed in forza del medesimo atto la società incorporante, Banca Intesa S.p.a., ha modificato la denominazione in Intesa Sanpaolo s.p. a. e trasferito la sede legale in Torino. Rinnovo di iscrizione su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla Via Giovanni Pascoli n. 13, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 431 sub. 11 natura A3 di 3,5 vani al piano 2, di cui i signori **** Omissis **** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 10/3/2025 repertorio n. 2343 il 01/04/2025

Reg. gen. 16472 - Reg. part. 12535

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16472 registro particolare n. 12535 dell'1/4/2025 a favore Yoda Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05111630264, contro **** Omissis **** in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 10/3/2025 repertorio n. 2343. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla Via Giovanni Pascoli n. 13, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 431 sub. 11 natura A3 di 3,5 vani al piano 2, di cui i signori **** Omissis **** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Oneri di cancellazione

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

NOTA BENE: Il prezzo a base d'asta considera gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, i costi edili per la regolarizzazione e per la messa in pristino dello stato dei luoghi e i costi derivanti dagli obblighi condominiali come comunicati dall'amministratore pro tempore per un importo totale di € 5.744,48 (compr. iva)] e che costituiranno, per l'appunto, un onere che resterà a carico dell'acquirente.

Il Sottoscritto esperto stimatore ha eseguito una ispezione ipotecaria aggiornata per verificare la presenza di eventuali nuove trascrizioni e iscrizioni sull'immobile oggetto della presente procedura rilevando la presenza di una nuova formalità rispetto alla certificazione notarile prodotta in atti e in particolare l'iscrizione in rinnovazione del 26/09/2025 a favore della Banca Intesa S.p.A. [Cfr. Allegato - Ispezione e nota ipotecaria



aggiornata al 15/05/2026].

NORMATIVA URBANISTICA

Il suolo su cui sorge l'intero fabbricato di Via Giovanni Pascoli, 13 di cui l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è parte, posto nel quartiere Libertà, ricade sulla zona tipizzata come - Aree di completamento di tipo B2 [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia]. La zona nei dintorni è stata edificata con fabbricati a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, commerciale e artigianale, oltre la presenza di servizi pubblici e opere di urbanizzazione secondaria quali il Parco Maria Maugeri, i giardini di Piazza Garibaldi e il Tribunale di Bari.

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

Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale Sit del Comune di Bari (<https://sit.egov.ba.it/it/map/bari/qdjang0/307/>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato residenziale oggetto della presente esecuzione ricade sulla zona tipizzata come - Aree di completamento di tipo B2.

Gli interventi su tali zone sono normati dalle N.T.A. allegate al P.R.G. come da art. 47 i cui stralci normativi sono stato allegati alla presente relazione a cui si rimanda nello specifico [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare le N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa sistema Sit].

In particolare:

Art. 47 – Aree di completamento di tipo B1 e B2.

Nelle aree di completamento di tipo B1 e B2 deve edificarsi a mezzo di piani particolareggiati o di lottizzazioni interessanti almeno un intero isolato, con esclusione di volumetrie ed aree di pertinenza degli edifici costruiti a partire dal 30 ottobre 1954 e di quelli altri, di cui l'Amministrazione Comunale riconosca l'inopportunità della sostituzione.

A tali operazioni si applicano le seguenti prescrizioni:

Sf.: superficie fondiaria dell'intero isolato, con le esclusioni previste nel primo comma;

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq.7 in zone di tipo B1; mc./mq.5 in zone di tipo B2, per la residenza e per attrezzature di interesse pubblico gestite da privati.

I volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale rispetto al fronte strada, con rapporto L/H pari a 1/1,25 (L = larghezza stradale media ed H = altezza fronte edificio) e con altezza massima assoluta, esclusi i volumi tecnici, di ml.20.

E' consentita una profondità massima del corpo di fabbrica di ml.15 purché l'area interna a cortile consenta una distanza tra i fabbricati pari alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = [(H + H1) x 0,5] con un minimo di ml.10.

E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente.

In ogni caso, i piani di cui al primo comma devono assicurare un carattere unitario al complesso ed informare le costruzioni a criteri di dignità architettonica, sia sulle fronti stradali che verso i cortili.

Nelle aree B1 è vietato l'arretramento delle costruzioni rispetto al filo stradale: tale disposizione non si applica alle aree B2 in caso di interventi comprensivi della superficie di almeno un intero isolato.

Per quanto possibile, le aree ora libere da costruzioni devono essere mantenute per essere alberate o sistemate a giardino.



Le aree a cortile devono essere pavimentate o sistemate a verde come spazi condominiali destinati alla sosta ed al giuoco dei bambini, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

P.: parcheggi: min. 1 mq. ogni 10 mc.;

A.: autorimesse: min. un posto macchina per ogni alloggio e, comunque, per ogni 500 mc. di costruzione. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazio libero a piano terra.

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate – per la presente zona omogenea B – con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo B in questione).

In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati o piani di lottizzazione o piani particolareggiati – quadro, si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alla necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

Per quanto attiene la presente zona, in fase di redazione dei piani attuativi prescritti, ove esigenze particolari di carattere architettonico e compositivo richiedano per la densità edilizia il raggiungimento dei valori fissati dal D.M. 2/4/68 (art.7), chiarito dalla circolare della Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica n.344 in data 4/5/72, si prescrive che tutti i volumi superiori ai valori fissati dalla presente norma vengano utilizzati esclusivamente a servizi di quartiere di cui al D.M. 2/4/68 (art.3), con precedenza alle attrezzature scolastiche di cui la presente zona omogenea B è specificatamente carente. Un'apposita convenzione disciplinerà i rapporti fra proprietari e l'Amministrazione Comunale al fine di regolare la cessione di proprietà al Comune delle predette opere di urbanizzazione secondaria, giusto riportato al precedente art. 44.

Secondo il P.P.T.R. l'area ricade nelle:

- 6.3.1 Componenti culturali e insediative - UCP - Città consolidata;

- 5 Ambiti Paesaggistici - Ambiti (con confini comunali): La conca di Bari e il sistema radiale delle lame - Ambiti: La Puglia centrale - Figure territoriali e paesaggistiche: La conca di Bari e il sistema radiale delle lame.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

- Concessione edilizia rilasciata in data 23 maggio 1951 al sig. _____ per sopraelevazione 2° e 3° piano di un fabbricato sito in Via G. Pascoli;

- Dichiarazione di abitabilità del 13 ottobre 1951 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari per il 2° piano dello stabile in Via G. Pascoli n.13 composto da n.2 appartamenti di 3 vani e accessori.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

PREMESSE E RICERCHE DOCUMENTALI

L'accertamento della conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato condotto attraverso un'approfondita verifica presso i competenti uffici del Comune di Bari [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia].

La sopraelevazione del 2° piano del fabbricato residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione risulta essere stata realizzata nell'anno 1951 con abitabilità rilasciata il 13 ottobre 1951.

DEFINIZIONE DELLO STATO LEGITTIMO (ex Art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/01)

Sulla base della documentazione in possesso lo scrivente Esperto stimatore ha proceduto alla ricostruzione dello Stato Legittimo ai sensi dell'Art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01, il quale stabilisce che:

"Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto pubblico o privato di cui sia provenienza certa [...]"

Nel caso di specie, sono stati assunti come parametri di riferimento:

Gli elaborati di progetto della concessione edilizia del 1951, la documentazione fotografica d'epoca allegata e la dichiarazione di abitabilità del 13 ottobre del 1951.

VALUTAZIONI SULLE DIFFORMITA' E TOLLERANZE COSTRUTTIVE (Art. 34-bis D.P.R. 380/01)

Dal confronto analitico tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, la concessione del 1951 e la documentazione fotografica d'epoca, sono emerse piccole discrepanze con particolare riferimento all'altezza interna dell'unità immobiliare rispetto ai circa 3,10 ml, al balcone sulla Via e al balcone interno con relativi ripostigli come indicati negli elaborati grafici.

Le eventuali lievi discrepanze riscontrate nei parametri di altezza, distacchi, volumi o superfici, ovvero le parziali difformità interne, sono state valutate dallo scrivente alla luce dell'Articolo 34-bis del D.P.R. 380/01 (Tolleranze Costruttive ed Esecutive entro il limite del 2% ovvero nelle misure maggiorate previste dal D.L. 69/2024 "Salva Casa" non sono considerate violazioni edilizie. Eventuali irregolarità geometriche, modifiche di minima entità alle finiture o diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori passati, non pregiudicando l'agibilità, rientrano nelle tolleranze di cantiere che non inficiano lo stato legittimo).

Inoltre con particolare riferimento ai balconi sulla Via G. Pascoli si è avuto modo di rilevare una errata rappresentazione grafica degli stessi che, come si evince anche dalla documentazione fotografica d'epoca, sono stati realizzati ab origine nell'attuale consistenza e quindi non in quella erroneamente rappresentata negli elaborati di progetti e nella scheda planimetrica catastale d'impianto [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia].

CONDIZIONI SULLA CONFORMITA'

Alla luce della documentazione reperita (Concessione edilizia 1951 e dichiarazione di abitabilità del 1951) e del quadro normativo vigente in materia di tolleranze, lo scrivente Esperto stimatore ritiene che l'immobile possa considerarsi in Stato Legittimo relativamente alle piccole variazioni rilevate. Le difformità eventualmente rilevate rispetto all'impianto del 1951, in quanto contenute entro i limiti di legge di cui all'Art. 34-bis, non costituiscono abuso edilizio e non necessitano di procedimenti di sanatoria, essendo considerate varianti non essenziali irrilevanti ai fini del titolo abilitativo. Il tutto salvo le ulteriori difformità eseguite rispetto alla Concessione edilizia 1951 e dichiarazione di abitabilità del 1951 e di cui si esporrà nel seguito.



CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

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

- Diversa distribuzione degli spazi interni con variazioni delle tramezzature interne e cambio di destinazione d'uso dei vani;
- Modifiche di prospetto con realizzazione di infissi sul prospetto interno (finestrino bagno e finestrino vano lavatoio) prospettanti verso il cortile interno;
- Errata indicazione dell'altezza interna che risulta pari a circa 3,05 ml in luogo dei 3,10 ml indicati in planimetria catastale;
- Maggiore consistenza con (maggiore larghezza) del balcone prospiciente Via Giovanni Pascoli;
- Variazione con riduzione della consistenza (minore larghezza) del balcone interno, eliminazione del ripostiglio posto a Sud-Ovest ed aumento della consistenza del lavatoio posto a Sud-Est;
- Realizzazione di veranda con ante superiori scorrevoli, struttura in alluminio e vetro e copertura in pannelli coibentati realizzata in corrispondenza del balcone interno;
- Realizzazione di piccolo soppalco di altezza pari a circa 73 cm in corrispondenza del lavatoio sul balcone interno.

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

NOTA SULLA DESTINAZIONE E SUI REQUISITI AEROILLUMINANTI DEI VANI INTERNI E DELLA STANZA DA LETTO MATRIMONIALE

Con riferimento alla regolarità edilizia e igienico-sanitaria dei due vani interni individuati nell'unità immobiliare in sede di accesso, utilizzati rispettivamente come soggiorno e camera da letto singola, si è rilevato che gli risultano privi di aperture direttamente comunicanti con l'esterno e, quindi, non dotati dei prescritti requisiti minimi di illuminazione e aerazione naturale ai sensi delle attuali normative. Tali ambienti, configurandosi come vani ciechi, non rispettano i rapporti aeroilluminanti minimi richiesti per locali abitabili e, conseguentemente, la loro utilizzazione quali ambienti di permanenza continuativa — soggiorno e stanza da letto — non può ritenersi conforme alla normativa edilizia e igienico-sanitaria vigente. Pertanto, ai fini urbanistico-edilizi, gli stessi dovranno essere considerati esclusivamente quali vani accessori/non abitabili, con destinazione compatibile con funzioni di servizio, deposito, ripostiglio o similari, fatte salve le ulteriori verifiche da parte degli enti competenti.

Infine si rileva che la stanza da letto matrimoniale presenta superfici interna pari a circa 12 mq. inferiore ai 14 mq. minimi previsti per tale destinazione d'uso. Pertanto, sotto il profilo igienico-sanitario e urbanistico-edilizio, il suddetto ambiente non risulta conforme ai requisiti dimensionali minimi previsti per tale destinazione d'uso, potendo eventualmente essere ricondotto a camera singola o ad altra destinazione compatibile.



NOTA SUI REQUISITI TECNICI IMPIANTISTICI DELLA CUCINA PRANZO

In relazione al locale destinato a cucina pranzo, si evidenzia che non sono stati rilevati i prescritti fori/aperture permanenti di aerazione e ventilazione necessari per l'utilizzo in sicurezza di apparecchi di cottura alimentati a gas. Ne consegue che, allo stato, il locale non può ritenersi idoneo all'impiego di cucina con fornelli a gas, salvo preventiva esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione delle aperture di aerazione/ventilazione previste dalla normativa tecnica di settore vigente. In assenza di tali adeguamenti, l'utilizzo del locale dovrà intendersi limitato a sistemi di cottura elettrici o a induzione, compatibili con l'attuale configurazione riscontrata.

Si precisa che gli oneri economici relativi agli interventi di regolarizzazione edilizia, urbanistica, catastale e/o impiantistica eventualmente necessari, nonché quelli connessi alla rimozione delle difformità rilevate, dovranno intendersi a carico del futuro aggiudicatario o assegnatario del bene, ferma restando ogni diversa determinazione del Giudice dell'Esecuzione.

NOTA SULLA SEPARAZIONE TRA LOCALE CUCINE E SERVIZIO IGIENICO SANITARIO

Si rileva che l'attuale configurazione distributiva prevede la comunicazione diretta tra il locale cucina e il servizio igienico, senza interposizione di porta o altro idoneo elemento di separazione. Tale assetto non risulta conforme ai requisiti igienico-sanitari ordinariamente richiesti per la separazione tra ambienti destinati alla preparazione/cottura degli alimenti e locali adibiti a servizio igienico. Ne consegue la necessità di procedere all'installazione di una porta interna di divisione tra i predetti ambienti, al fine di garantire una separazione fisica e funzionale conforme alla normativa edilizia e igienico-sanitaria vigente.

NOTA BENE:

Con particolare riferimento all'ampliamento con realizzazione di veranda con ante superiori scorrevoli, struttura in alluminio e vetro e copertura in pannelli coibentati realizzata in corrispondenza del balcone interno e del piccolo soppalco di altezza pari a circa 73 cm in corrispondenza del lavatoio sul balcone interno si considererà il ripristino dei luoghi mediante smontaggio ovvero demolizione e conferimento a discarica/recupero e successivo ripristino dei luoghi come assentiti nei titoli amministrativi precedentemente menzionati.

Per le variazioni di prospetto interno con realizzazione dei finestrini prospettanti il cortile interno e per la diversa distribuzione interna, si è valutata, anche sulla base dei colloqui avuti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari, la possibilità di sanatoria delle stesse.

In particolare con riferimento a tutte le attività da porre in essere andrà presentata ai competenti uffici del Comune di Bari pratica amministrativa in sanatoria (art. 36 bis D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.) per le opere sanabili e rimozione con messa in pristino di opere realizzate in ampliamento. Relativamente alle consistenze dei due balconi e del piccolo vano lavanderia si rimanderà ai contenuti di quanto esposto in merito alla definizione di stato legittimo e alle valutazioni sulle tolleranze costruttive.

COSTI PRATICA URBANISTICO-EDILIZIA

Competenze professionali per presentazione pratica amministrativa per rimozione degli ampliamenti in difformità ai titoli amministrativi e pratica amministrativa per sanatoria difformità di prospetto e diversa distribuzione interna (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.) comprensiva di progettazione, D.L., costi sicurezza, spese, marche da bollo e diritti di segreteria. (compr. oneri e iva): € 3.050,00 circa

Totale pratica urbanistico-edilizia (compr. oneri e iva): € 3.050,00 circa

COSTI CONFORMAZIONE RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI



- 1) Rimozione di manufatti esterni (copertura in pannelli e infisso in alluminio e vetro) compreso trasporto e relativo smaltimento presso centri autorizzati;
- 2) Demolizione sopralco su balcone interno e ripristino stato dei luoghi compreso trasporto e relativo smaltimento presso centri autorizzati. Compreso apprestamenti, protezioni, piccola attrezzatura, pulizia finale.
- 3) Realizzazione di n.2 fori di aerazione nel vano cucina pranzo compreso fpo di griglie di aerazione interne ed esterne, eventuale tubazione/passante e ripristini; compreso quant'altro necessario per dare il lavoro finito e a regola d'arte.
- 4) Fpo di porta interna di separazione tra locale cucina e servizio igienico. Compreso, fissaggi, sigillature, piccoli ripristini murari e quant'altro necessario per dare il lavoro finito e a regola d'arte.

Costo a corpo compreso trasporto e conferimento a
discarica/recupero e quant'altro per dare il lavoro
compiuto ed eseguito a regola d'arte (compr. iva): € 2.000,00 circa

TOTALE COSTI pratica urbanistico-edilizia e smontaggio
e opere edili di ripristino dei luoghi: € 5.050,00 circa

IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

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

Relativamente alla certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto esperto stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza della stessa da parte dai soggetti occupanti l'unità immobiliare e pertanto provvederà alla redazione e deposito dell'attestato di prestazione energetica presso gli uffici competenti [Cfr. certificato energetico dell'immobile / APE].

IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

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

Relativamente alla certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto esperto stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza della stessa da parte dai soggetti occupanti l'unità immobiliare e pertanto ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica [Cfr. certificato energetico dell'immobile / APE].

Nello specifico relativamente alla redazione della nuova certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto esperto stimatore ha rilevato la mancanza del libretto di impianto (dichiarato assente) delle unità split presenti nell'appartamento oltre l'assenza nello stesso appartamento di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia muraria. Data la mancanza del libretto di impianto (obbligatorio ai sensi del D.P.R. 74/2013, art.7, c.5) non è possibile depositare l'attestato di prestazione energetica presso gli uffici competenti. A tal proposito il MISE, rispondendo alle FAQ del 1 agosto 2016, afferma che: "Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192105 e dal DPR 7412013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192105 e s.m.i.

All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto. Per la



redazione del libretto di impianto, oltre alla designazione del responsabile dell'impianto (che può essere scelto tra il proprietario o un eventuale terzo responsabile quale il Custode nominato) è necessario avvalersi, per la compilazione dei campi contenenti i dati tecnici dell'impianto, di un tecnico manutentore abilitato.

Il costo necessario per l'attività di compilazione libretto di impianto può essere stimato in circa € 200,00 (euro duecentocinquanta/00) comprensivi di iva. Il Sottoscritto esperto stimatore pertanto ha provveduto alla sola redazione del certificato APE senza procedere al deposito della stessa sul portale <https://www.apepuglia.enea.it/> [Cfr. Allegato - APE ENERGETICA 135_2025]. Il perfezionamento, mediante deposito dello stesso presso gli Uffici competenti, sarà eseguito a seguito della compilazione libretto di impianto da eseguirsi da parte di tecnico manutentore abilitato con costi, come sopra meglio riportati, a carico dell'aggiudicatario entro la data del decreto di trasferimento; tanto salvo diversi provvedimenti che l'Ill.mo G.E. vorrà adottare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 114,48

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come già riportato nel paragrafo relativo alle operazioni peritali [Cfr. Allegato – Verbale operazioni peritali], i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** eseguiti dichiaravano il condominio essere dotato di tabelle millesimali e fornivano i riferimenti dell'amministratore protempore al **** Omissis **** al fine di verificare i pagamenti condominiali ordinari e straordinari e le informazioni di natura condominiale richieste dall'Ill.mo G.E. nel conferimento dell'incarico.

Il Sottoscritto esperto stimatore ha provveduto quindi a prendere contatti con l'amministratore protempore del Condominio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è parte **** Omissis ****, recapito mail **** Omissis ****, inviando più comunicazioni a mezzo mail e chiedendo in particolare di fornire informazioni inerenti l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutata, circa le dotazioni condominiali dell'immobile di proprietà della stessa con indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ed eventuali cause in corso [Cfr. Allegato - Nota Amministrazione protempore Condominio e tabelle millesimali].

In data 23/05/2026 l'amministratore protempore **** Omissis **** rispondeva con nota a mezzo mail rilevando quanto segue [Cfr. Allegato - Nota Amministrazione protempore Condominio e tabelle millesimali]:

In riferimento alla sua mail le comunico i dati necessari:

- Quota mensile €. 35,00;



- s/ saldo competenze in sospeso €. 114,48;
- causa in corso la **** Omissis ****;
- lavori decisi ma non definitivamente approvati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Giovanni Pascoli, 13, piano 2
Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 2 vani e accessori sito in Bari - Quartiere Libertà - alla Via Giovanni Pascoli n. 13, posto al piano secondo su piano rialzato. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza - Documentazione urbanistico edilizia].
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 431, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.905,60

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ----- Il parametro utilizzato nella stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) è rappresentato dalla superficie commerciale. Si è considerato un valore di mercato unitario, determinato anche in base allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione ed alla localizzazione, di 1.160,00 €/mq. per le superfici equivalenti.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - Via Giovanni Pascoli, 13, piano 2	67,16 mq	1.160,00 €/mq	€ 77.905,60	100,00%	€ 77.905,60
				Valore di stima:	€ 77.905,60

Valore di stima: € 77.905,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali insolute	114,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.600,00	€
Oneri di conformazione e ripristino stato dei luoghi	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 60.500,00

CRITERIO DI STIMA La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale così come già determinata con l'applicazione della Norma UNI 10750.

L'applicazione del metodo presuppone:

- un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- la formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- l'inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che è più vicino a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (modalità di costruzione, distribuzione e dimensione degli ambienti, loro finiture, presenza degli impianti e loro stato di manutenzione, ecc.).

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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sono stati operati adeguamenti sul valore di stima per considerare l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, le spese condominiali insolute, le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale e le spese per i costi conformazione e di messa in pristino dello stato dei luoghi.



Il valore finale di stima pari ad € 60.505,76 si è arrotondato quindi ad € 60.500,00 in C.T.

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

Bari, li 24/05/2026

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO ESTRATTO DI MATRIMONIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - CHECK LIST 135_2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione del ESPERTO STIMATORE 135_2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia 135/2025 privacy
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO STATO LUOGHI
- ✓ N° 1 Altri allegati - FOGLIO IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE E NOTA IPOTECARIA AL 15.05.2026
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTA AMMINISTRATORE PROTEMPORE E TABELLE MILLESIMALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - QUOTAZIONI OMI E BORSINO IMMOBILIARE
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE OPERAZIONI
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE ENERGETICA 135_2025



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Giovanni Pascoli, 13, piano 2
Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 2 vani e accessori sito in Bari - Quartiere Libertà - alla Via Giovanni Pascoli n. 13, posto al piano secondo su piano rialzato. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza - Documentazione urbanistico edilizia].
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 431, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il suolo su cui sorge l'intero fabbricato di Via Giovanni Pascoli, 13 di cui l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è parte, posto nel quartiere Libertà, ricade sulla zona tipizzata come - Aree di completamento di tipo B2 [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia]. La zona nei dintorni è stata edificata con fabbricati a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, commerciale e artigianale, oltre la presenza di servizi pubblici e opere di urbanizzazione secondaria quali il Parco Maria Maugeri, i giardini di Piazza Garibaldi e il Tribunale di Bari. Gli interventi nel territorio di Bari sono regolamentati dal Piano Regolatore Generale adottato con delibera di consiglio comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 08/07/1976. Aggiornamento alla Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 pubblicata sul BURP n. 14 del 23/01/2009 e ss.mm.i.. Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale Sit del Comune di Bari (<https://sit.egov.ba.it/it/map/bari/qdjango/307/>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato residenziale oggetto della presente esecuzione ricade sulla zona tipizzata come - Aree di completamento di tipo B2. Gli interventi su tali zone sono normati dalle N.T.A. allegate al P.R.G. come da art. 47 i cui stralci normativi sono stato allegati alla presente relazione a cui si rimanda nello specifico [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare le N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa sistema Sit]. In particolare: Art. 47 - Aree di completamento di tipo B1 e B2. Nelle aree di completamento di tipo B1 e B2 deve edificarsi a mezzo di piani particolareggiati o di lottizzazioni interessanti almeno un intero isolato, con esclusione di volumetrie ed aree di pertinenza degli edifici costruiti a partire dal 30 ottobre 1954 e di quelli altri, di cui l'Amministrazione Comunale riconosca l'inopportunità della sostituzione. A tali operazioni si applicano le seguenti prescrizioni: Sf.: superficie fondiaria dell'intero isolato, con le esclusioni previste nel primo comma; Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq.7 in zone di tipo B1; mc./mq.5 in zone di tipo B2, per la residenza e per attrezzature di interesse pubblico gestite da privati. I volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale rispetto al fronte strada, con rapporto L/H pari a 1/1,25 (L = larghezza stradale media ed H = altezza fronte edificio) e con altezza massima assoluta, esclusi i volumi tecnici, di ml.20. E' consentita una profondità massima del corpo di fabbrica di ml.15 purché l'area interna a cortile consenta una distanza tra i fabbricati pari alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $[(H + H1) \times 0,5]$ con un minimo di ml.10. E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente. In ogni caso, i piani di cui al primo comma devono assicurare un carattere unitario al complesso ed informare le costruzioni a criteri di dignità architettonica, sia sulle fronti stradali che verso i cortili. Nelle aree B1 è vietato l'arretramento delle costruzioni rispetto al filo stradale: tale disposizione non si applica alle aree B2 in caso di interventi comprensivi della superficie di almeno un intero isolato. Per quanto possibile, le aree ora libere da costruzioni devono essere mantenute per essere alberate o sistemate a giardino. Le aree a cortile devono essere pavimentate o sistemate a verde come spazi condominiali destinati alla sosta ed al giuoco dei bambini, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: P.: parcheggi: min. 1 mq. ogni 10 mc.; A.: autorimesse: min. un posto macchina per ogni alloggio e, comunque, per ogni 500 mc. di costruzione. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazio libero a piano terra. In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate - per la presente zona omogenea B - con



apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo B in questione). In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati o piani di lottizzazione o piani particolareggiati – quadro, si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alla necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare. Per quanto attiene la presente zona, in fase di redazione dei piani attuativi prescritti, ove esigenze particolari di carattere architettonico e compositivo richiedano per la densità edilizia il raggiungimento dei valori fissati dal D.M. 2/4/68 (art.7), chiarito dalla circolare della Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica n.344 in data 4/5/72, si prescrive che tutti i volumi superiori ai valori fissati dalla presente norma vengano utilizzati esclusivamente a servizi di quartiere di cui al D.M. 2/4/68 (art.3), con precedenza alle attrezzature scolastiche di cui la presente zona omogenea B è specificatamente carente. Un'apposita convenzione disciplinerà i rapporti fra proprietari e l'Amministrazione Comunale al fine di regolare la cessione di proprietà al Comune delle predette opere di urbanizzazione secondaria, giusto riportato al precedente art. 44. Secondo il P.P.T.R. l'area ricade nelle: - 6.3.1 Componenti culturali e insediative - UCP - Città consolidata; - 5 Ambiti Paesaggistici - Ambiti (con confini comunali): La conca di Bari e il sistema radiale delle lame - Ambiti: La Puglia centrale - Figure territoriali e paesaggistiche: La conca di Bari e il sistema radiale delle lame.

Prezzo base d'asta: € 60.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via Giovanni Pascoli, 13, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 431, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	67,16 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (avvenuta nei primi anni 50, come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica) si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale. In particolare si è avuto modo di rilevare che il lastrico solare condominiale, alcune porzioni della facciata e alcuni succieli e frontini dei balconi necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Le condizioni di manutenzione interne dell'appartamento si possono ritenere sufficienti, a meno di alcune parte, con particolare riferimento al vano cucina oggetto di intervento sul soffitto a causa di fenomeni infiltrativi provenienti dal lastrico condominiale superiore visibili anche in corrispondenza del torrino del vano scala e del lucernario del pozzo luce [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica]. Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti presenti nell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti ivi rilevati.		
Descrizione:	Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 2 vani e accessori sito in Bari - Quartiere Libertà - alla Via Giovanni Pascoli n. 13, posto al piano secondo su piano rialzato. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza - Documentazione urbanistico edilizia].		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nel corso delle operazioni peritali del 6 novembre 2025 presso l'immobile di Via Giovanni Pascoli, 13 - Bari si è avuto modo di rilevare che l'appartamento risultava occupato dagli esecutati sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** i quali dichiaravano di risiedere presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva unitamente alla figlia maggiorenne **** Omissis ****. La situazione rilevata riporta come stato di famiglia associato all'immobile in Via Giovanni Pascoli n.13 i soggetti esecutati sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****; tanto secondo quanto rilevato negli archivi presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Bari [Cfr. Allegato - Certificati di stato di famiglia ed Estratto di matrimonio].		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario per notar Maria Chiara Tatarano di Bari del 27/10/2005 repertorio n. 21190
Iscritto a Bari il 28/10/2005
Reg. gen. 56919 - Reg. part. 14821
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Maria Chiara Tatarano
Data: 27/10/2005
N° repertorio: 21190
Note: Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 56919 registro particolare n. 14821 del 28/10/2005 di euro 180.000,00 a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Paolo Ferrari n. 10 contro **** Omissis **** entrambi in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Maria Chiara Tatarano di Bari del 27/10/2005 repertorio n. 21190. Mutuo fondiario di euro 120.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla Via Giovanni Pascoli n. 13, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 431 sub. 11 (già particella 433 sub. 11) natura A3 di 3,5 vani al piano 2, di cui i signori **** Omissis **** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.
- **ipoteca da concessione amministrativa/riscossione** derivante da Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma dell'8/10/2019 repertorio n. 6368
Iscritto a Bari il 10/10/2019
Reg. gen. 44969 - Reg. part. 7208
Quota: 1/2
Importo: € 95.125,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.562,56
Note: Iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione registro generale n. 44969 registro particolare n. 7208 del 10/10/2019 di euro 95.125,12 a favore Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002, Domicilio ipotecario eletto in Bari Via Demetrio Marin n. 3 contro **** Omissis **** in regime di separazione dei beni in virtù di atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma dell'8/10/2019 repertorio n. 6368. A garanzia della somma di euro 47.562,56. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Bari, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 431 sub. 11 natura A3 di 3,5 vani.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 26/09/2025
Reg. gen. 47570 - Reg. part. 7691
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: Maria Chiara Tatarano

Data: 27/10/2005

N° repertorio: 21190

N° raccolta: 12047

Note: Nota d'iscrizione per rinnovo dell'ipoteca iscritta il 28-10-2005 registro particolare 14821 e registro generale 56919 imposta sostitutiva artt. 15 e segg. - d.p.r. 29.09.1973 n. 601. Ai sensi del combinato disposto degli articoli 4 e 7.1 della legge numero 130 del 30 aprile 1999, corredato dall'informativa ai sensi degli articoli 13 e 14 del regolamento (Ue) 2016/679 e della successiva normativa nazionale di adeguamento in tema di utilizzo dei dati personali e di diritti riconosciuti dalla normativa privacy applicabile, in data 10 dicembre 2020 Yoda Spv s.r.l., sede legale in Conegliano (Tv), iscritta al registro delle imprese di Treviso-Belluno e codice fiscale n. 05111630264, nel contesto dell'operazione di cartolarizzazione di crediti, ha concluso un contratto di cessione con Intesa Sanpaolo S.p.a., codice fiscale n. 00799960158, partita iva n. 10810700152, in virtù di tale contratto di cessione, Intesa Sanpaolo S.p.a. ha ceduto, in blocco e pro soluto, a Yoda Spv s.r.l. e quest'ultima ha acquistato, in blocco e pro soluto, un portafoglio di crediti pecuniari, unitamente a ogni altro diritto, garanzia e titolo in relazione a tali crediti, individuati come specificato nel contratto stesso. tutti i dettagli della cessione sono pubblicati sulla gazzetta ufficiale, parte seconda, n. 145 del 12/12/2020 annunci commerciali. Con atto di fusione in data 28 dicembre 2006, a rogito notaio Ettore Morone, iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Torino e Pinerolo, repertorio n.109.563 e raccolta n.17.118, banca Intesa S.p.a., con sede in Milano, codice fiscale 00799960158 e p.iva n.10810700152, ha incorporato istituto bancario San Paolo di Torino - istituto mobiliare italiano società per azioni, in forma abbreviata Sanpaolo - Imi S.p.a., codice fiscale 06210280019, ed in forza del medesimo atto la società incorporante, Banca Intesa S.p.a., ha modificato la denominazione in Intesa Sanpaolo s.p. a. e trasferito la sede legale in Torino. Rinnovo di iscrizione su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla Via Giovanni Pascoli n. 13, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 431 sub. 11 natura A3 di 3,5 vani al piano 2, di cui i signori **** Omissis **** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 10/3/2025 repertorio n. 2343 il 01/04/2025

Reg. gen. 16472 - Reg. part. 12535

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16472 registro particolare n. 12535 dell'1/4/2025 a favore Yoda Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05111630264, contro **** Omissis **** in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 10/3/2025 repertorio n. 2343. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla Via Giovanni Pascoli n. 13, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 431 sub. 11 natura A3 di 3,5 vani al piano 2, di cui i signori **** Omissis **** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

