

TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. CIPRIANO OSVALDO,

Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.

promossa da

GAROFOLI SPA

Partita IVA: 05150120722

Strada Provinciale Palo-Binetto Z.A.

70027 Palo del Colle (BA)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI
Arch. CIPRIANO OSVALDO
N. 1547

Osvaldo
Cipriano

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Divisibilità del bene	4
DESCRIZIONE.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Immobili realizzati in regime di ed. resid. pub. agevolata o convenz	11
Inclusione dell'immobile in zona Zes.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta- Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 159.000,00.....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

In data 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Cipriano Osvaldo, con studio in Via Robert Kennedy, 4 - 70124 - Bari (BA), email ocipriano.archi@gmail.com, Tel./Fax 080/5614771, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal giudice Antonio Ruffino e in data 12/04/2025 accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

Dopo opportune notifiche, in data 29/04/2025 veniva eseguito, insieme al custode nominato e alla presenza del proprietario, il sopralluogo dell'immobile pignorato per la verifica dello stato dei luoghi e l'esecuzione di un rilievo metrico / fotografico, al fine della redazione della presente relazione tecnica.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene N° 1 – Appartamento sito a Bari in Via *Giulio Petroni 104 N*, Palazzina F, terzo piano (int.7).

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento facente parte di una palazzina residenziale degli anni 60, sita in zona semicentrale di Bari tra il quartiere Carrassi e Poggiofranco. La zona è di tipo mista, ben servita da vari locali commerciali e servizi per la residenza nelle vicinanze quali: giardini attrezzati, scuole di I e II grado, farmacie, tabacchini, banche, pizzerie e altre attività commerciali; inoltre è presente una buona disponibilità di parcheggi e verde pubblico.

L'abitazione è facilmente raggiungibile, dalla circonvallazione SS16 prendendo l'uscita 12 e svoltando a destra su C.so Alcide De Gasperi, si prosegue fino a incrociare a sinistra la strada vicinale Carducci che si deve percorrere tutta sino ad incontrare Via Giulio Petroni, svoltando a destra e proseguendo si arriva a destinazione sulla destra, all'altezza di un gruppo di palazzine di tre piani nel quale è situato l'immobile (Palazzina F, sul lato parallelo a Viale J.F.Kennedy). (vedi All.C1)

L'immobile di 3 vani più accessori si trova al III piano sul rialzato, **senza ascensore**, ed è composto da soggiorno a vista con annessa cucina, due camere da letto e un bagno, disposti su unica superficie di circa 100 mq. (vedi All.D)

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Appartamento sito a Bari in Via *Giulio Petroni 104 N*, Palazzina F, terzo piano (int.7).**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, **ma in difetto del solo certificato di stato civile dell'esecutato.**

E' stata depositati dal creditore procedente la Relazione notarile del 11/03/2025 redatta dal notaio Gennaro Panzarino, attestante le iscrizioni [c.c. 2827] e le trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Detta documentazione è stata integrata dallo scrivente con la planimetria catastale C.E.U., con l'estratto di mappa C.T. e le visure ipotecarie e catastali aggiornate.

Inoltre al fine dell'accertamento dello stato civile dell'esecuto si allega il **certificato di matrimonio mancante** dal quale si evince che il 22/05/2023 a Bisceglie (Bat) l'esecutato si è sposato in regime di separazione dei beni. (vedi All. A)

TITOLARITÀ

In virtù di atto di compravendita del 18/05/2022 N. Rep. 13684/10771 del Notaio Gallo Eugenia di Bari (vedi All. G) regolarmente trascritto, l'immobile in oggetto appartiene in regime di separazione dei beni all'esecutato:

;

L'immobile è posto in vendita per i diritti di Piena Proprietà (1/1)

CONFINI

L'appartamento occupa metà del terzo piano della palazzina, con ingresso dalla porta a sinistra di chi sale le scale condominiali ed è composto da tre vani ed accessori. Confina con: vano scale, con cortile interno e con proprietà e o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Utile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80 mq	101 mq	1,00	101,00 mq	2,60-2,80 m	Terzo
Balcone	6 mq	6 mq	0,30	1,80 mq	2,93 m	Terzo
Veranda	4 mq	4 mq	0,50	2,00 mq	2,93 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq	(arrotondata)	
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l'immobile **non comodamente divisibili in natura**.

DESCRIZIONE

L'immobile è un appartamento con destinazione residenziale sito a Bari fra il quartiere Carrassi e Poggiofranco (Contrada Casoria); facente parte di una lottizzazione di palazzine ex comunali a tre piani e senza ascensore, costruite intorno al 1963, destinate agli sfrattati di Bari vecchia e ai dipendenti comunali. (vedi All. B Foto 1/8)

Il portone condominiale d'ingresso, al piano terra, è un piccolo vano con pavimentazione chiara e la scala frontale a doppia rampa, le murature sono rivestite fino a circa m 1,80 d'altezza con un paramento plastico a doghe, imitazione legno, distaccato in alcuni punti. (vedi All. B Foto 10/11)

L'appartamento è disposto su unica superficie al Terzo piano con esposizione prevalente Nord-Sud ed è composto da 3 vani più accessori, così disposti: superata la porta d'ingresso, si entra direttamente nel soggiorno comunicante con la cucina e con il corridoio, mentre la zona notte è disimpegnata dal corridoio centrale con il bagno a sinistra, la camera matrimoniale di fronte e la seconda camera da letto doppia a destra. (vedi All. B Foto 12/15-27-22-21-18-17-16)

L'altezza interna utile dell'abitazione, pari in media a circa m 2,70, varia a seconda della stanza per la presenza del controsoffitto, ma l'altezza originale dichiarata catastalmente è di m. 3,00.

L'appartamento è stato ristrutturato di recente e controsoffittato interamente, l'ingresso ha un controsoffitto ribassato di altezza m 2,60, con faretti incassati, in comune con il corridoio e parte del soggiorno dove è a doppia altezza (H. 2,80 / 2,60 m) . (vedi All. B Foto 12/15)

Alla sinistra dell'ingresso si trova l'ampia cucina abitabile (h. 2,80 m) con pavimento e una parete piastrellata, la stanza è illuminata da una porta-finestra a due ante, che funge anche d'accesso alla veranda adibita a lavanderia, ricavata sul balcone del prospetto abusivamente. (All. B Foto 16/19)

Tutte le camere sono finestrate, mentre la seconda camera da letto e la cucina sono servite da due balconi che danno sul cortile esterno (vedi All. B Foto 20/21-23/26).

I pavimenti interni della casa sono in gres di color chiaro, mentre le pareti sono tutte imbiancate tranne alcune trattate con vernice effetto nuvolato. (vedi All. B Foto 14-15-18-27)

Il bagno, ha le pareti e i pavimento piastrellati, è dotato: di box doccia, sanitari sospesi con cassetta di scarico tipo "Geberit", termo-arredo metallico e lavabo con mobiletto; inoltre prende aria da un finestrino che dà nella veranda. (vedi All. B Foto 28)

Le finestre di alluminio sono in buono stato munite di vetrocamera e tapparelle grigie, protette da cancellate bianche in acciaio; inoltre gli infissi della veranda sono in alluminio satinato, di tipo scorrevole con vetrocamera opaca. Le porte interne sono a battente o scorrevoli, bianche, in legno tamburato di buona fattura. (vedi All. B Foto 16-19-21-23/25)

A livello impiantistico la casa è dotata d'impianti funzionanti e a norma per l'epoca di realizzazione: impianto elettrico con quadro a linee separate, salvavita e differenziale, predisposizione impianto d'allarme, citofonico, antenna tv, fibra internet, oltre che impianto idrico-fognario, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e termosifoni metallici e 4 climatizzatori installati a muro.

Posto auto: Assente, ma c'è possibilità di parcheggio libero nel cortile prospiciente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2023	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 871, Sub.15, Zona cens. 2, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

		Superficie catastale: tot. 104 mq, escluso aree scoperte 101 mq Rendita: € 546,15 Via G. Petroni n.104/N, Piano 3 (Variazione di toponomastica)
Dal 14/12/2016	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 871, Sub.15, Zona cens. 2, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani Superficie catastale: tot. 104 mq, escluso aree scoperte 101 mq Rendita: € 546,15 Via G. Petroni, Piano 3 (Variazione di toponomastica d'ufficio)
Dal 09/11/2015	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 871, Sub.15, Zona cens. 2, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani Superficie catastale: tot. 104 mq, escluso aree scoperte 101 mq Rendita: € 546,15 Via G. Petroni Contrada Casoria, Piano 3 Partita:3674 (Inserimento dati di superficie)
Dal 01/01/1992	COMUNE DI BARI , C.F. 8001501072, per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 871, Sub.15, Zona cens. 2 Categoria A3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani Rendita: £ 1.057.500 Via G. Petroni Contrada Casoria, Piano 3 Partita:3674 (Variazione del quadro tariffario)
Dal 30/06/1987	COMUNE DI BARI , C.F. 8001501072, per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 871, Sub.15, Zona cens. 2 Categoria A3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani Rendita: € 0,84 - £ 1.629 Via G. Petroni Contrada Casoria, Piano 3 Partita:3674 (impianto meccanografico)

(Vedi All. C2)

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
39	871	15		2	A3*	3	4,5 vani	104 mq - Escluse aree scoperte 101 mq	546,15 €
Indirizzo		Via Giulio Petroni 104/N - piano 3							

* **A3:** abitazione tipo economico

Partita: 3674

L'immobile risulta regolarmente intestato all'attuale proprietario (vedi All. C2)

Corrispondenza catastale: Non sussiste piena corrispondenza catastale.

Come dalla visura del 23/04/2025 la planimetria catastale d'impianto (All.C2), che è stata presentata dall'ufficio tecnico del Comune di Bari il 23/04/1970 (n.2530), è sicuramente conforme al progetto originario. Mentre **è stata riscontrata la difformità catastale della planimetria** (All. C 2) rispetto allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo. (vedi All. D)

Tali difformità sono state fatta **abusivamente** dai precedenti proprietari e riguardano:

1. La modifica del prospetto principale con conseguente aumento volumetrico per la creazione di un vano verandato, di 4 mq circa, sul balcone della cucina;
2. Variazioni planimetriche interne:
 - Eliminazione del muro divisorio fra ingresso e soggiorno;
 - Eliminazione dell'accesso al bagno dalla cucina e del retro-bagno;
 - Creazione di controsoffitti in cartongesso con modifica dell'altezza interna dell'appartamento;

E' necessaria quindi una variazione catastale della planimetria per renderla conforme allo stato di fatto, modificare l'altezza interna degli ambienti ed eventualmente la superficie delle aree scoperte; tale procedura ha un costo complessivi di € 500,00, pari a € 50 per diritti di segreteria più € 450 ivati per parcella professionale.

STATO CONSERVATIVO

Internamente l'appartamento risulta in ottimo stato di conservazione essendo stato ristrutturato di recente e ha gli impianti tutti funzionanti.

Le facciate e le murature del portone condominiale necessitano invece di opere di manutenzione straordinaria agli strati di finitura, a carico del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento di tre vani più servizi che si sviluppa su un'unica superficie al terzo piano di una palazzina di tre piani senza ascensore, costruito negli anni 60 secondo una tipologia di case in linea con due appartamenti per piano a scala.

Esposizione prevalente: Nord-Sud

Altezza interna utile: originale m2,94 - variabile da m 2,60/2,80 in base alla stanza controsoffittata;

Fondazioni: trave rovescia in c.a.

Struttura portante verticali: muratura portante in tufo.

Solai: latero-cemento;

Copertura: lastrico solare coibentato.

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne portanti in tufo intonacate necessitano di manutenzione ordinaria agli strati di finitura, mentre le pareti interne sono in forati o tufelle intonacate e imbiancate;

Pavimentazione interna: Piastrelle in gres chiaro;

Pavimentazione androne: Piastrelle in gres chiaro e in marmo sulle scale.

Infissi esterni: le finestre sono con ante a battente in alluminio vetrocamera, con tapparelle in pvc grigie e cancellate di protezione in acciaio verniciato .

Impianti funzionanti: idrico-fognario, autoclave per l'acqua, predisposizione impianto d'allarme, elettrico sottotraccia a 220 V a norma 46/90, citofonico, antenna tv, fibra internet e impianto termico autonomo a gas con termosifoni metallici.

Basamento prospetti: zoccolatura esterna al piano terra in lastre di pietra alta un metro.

L'edificio si trova in buono stato a livello statico-strutturale, mentre le facciate esterne e gli spazi condominiali interni hanno bisogno dei lavori di manutenzione ordinaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta arredato e abitato dal proprietario con la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 08/01/1993	Proprietario per 2/18	Successione dal padre/marito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Proprietario per 2/18	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate di Bari	19/10/1995	32709	24662
	Proprietario per 2/18	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Bari	02/06/1993	24	1221
	Proprietario per 12/18				
Dal 11/06/2003	Proprietario per 1/3	Successione dalla madre			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Proprietario per 1/3	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate di Bari	28/08/2004	43153	29426
	Proprietario per 1/3	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Bari	28/10/2003	40	140

Dal 11/12/2003	Proprietario per 1/1 (acquisto dei restanti 2/3)	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Assunta Larocca di Noci (Ba)	11/12/2003	90618	5877
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate di Bari	17/12/2003	57189	402042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Gioia del Colle	16/12/2003	1483	
Dal 22/07/2015 *	Proprietà per 1/1 regime di separazione dei beni	Compravendita *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michele De Biase di Capurso (Ba)	22/07/2015	209	188
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate di Bari	04/08/2015	31221	23580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Bari	03/08/2015	21378/1T	
Dal 18/05/2022	Proprietà per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenia Gallo di Bari	18/05/2022	13684	10771
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate di Bari	19/05/2022	26367	19559
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile, oggetto di pignoramento, **alla data del 23/04/2025:** (vedi All. F)

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Infatti in data 04/08/2015 risulta trascrizione n.n. 31222/23581 dell'accettazione tacita dell'eredità dalla madre in favore come da atto per causa di morte del notaio Michele Debiase del 22/07/2015 rep. 209/188;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata; (vedi All. F3-4)
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata. (All.F1)

Non vi sono ulteriori atti di compravendita successivi alla data del pignoramento e sarà inserito in allegato alla relazione di stima l'ultimo atto di provenienza datato 18/05/2022 N. Rep. 13684/10771 del Notaio Gallo Eugenia di Bari, compravendita regolarmente trascritta il 19/05/2022 Registri Part. N. 19559 - Gen. N. 26367. (vedi All. G)

Inoltre ho allegato alla presente la trascrizione datata 12/08/1992 ai Reg. N.N. 31358/24701 (All. F4) relativa al primo atto di vendita del Comune di Bari a favore di un privato, da cui risulta che sull'immobile non ci sono convenzioni o limitazioni derivanti dalla sua precedente proprietà comunale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi di precedenti atti notarili non sono presenti servitù, diritti demaniali o usi civici.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari **aggiornate al 23/04/2025**, non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli: (vedi All. F1)

Iscrizioni

– Ipoteca Volontaria

derivante da Mutuo fondiario Iscritto a Bari il 19/05/2022

Reg. gen. 26370 - Reg. part. 4195

Importo: € 340.000 Capitale: € 170.000

A favore della *Banca*

Contro:

Rogante: Eugenia Gallo di Bari

Data: 18/05/2022 - N° repertorio: 13685, N° raccolta: 10772

Formalità a carico della procedura

– Ipoteca Volontaria (vedi All. F1)

derivante da Mutuo Iscritto a Bari il 04/08/2015

Reg. gen. 31223 - Reg. part. 4255

Importo: € 199.470 Capitale: € 132.980

A favore di

Contro:

Rogante: Debiase Michele di Bari

Data: 22/07/2015 N° repertorio: 210, N° raccolta: 189

Nota: **Formalità cancellata l' 11/07/2022** per estinzione totale dell'obbligazione il 10/06/2022.

In data successiva al pignoramento e all'ultima visura ipotecaria è stata iscritta dall'intervenuto:

– Ipoteca Giudiziale (vedi All. F5)

derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto a Bari il 19/09/2025

Reg. gen. 46156 - Reg. part. 7444

Importo: € 10.000 Capitale: € 6.405,78

A favore di:

Contro:

Rogante: Giudice di Pace di Bari

Data: 08/09/2025 N° repertorio: 5963

Atto Esecutivo cautelare

Trascritto a Bari il 13/03/2025

Reg. gen. 12871 - Reg. part. 9806

A favore di

(BA)

Contro

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 20/02/2025 U.U.N. Corte d'app. N. rep. 2052

Formalità a carico della procedura**IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI ED. RESID. PUB. AGEVOLATA O CONVENZ.**

Dall'analisi della regolarità urbanistica e delle origini edificatorie dell'immobile, effettuata presso gli uffici comunali, risulta che è stato progettato/realizzato su iniziativa del Comune di Bari dal 1957 al 1961, attraverso un finanziamento in virtù della legge n. 886 del 1 luglio 1952 - "Autorizzazione alla Cassa depositi e prestiti a concedere mutui assistiti dal contributo dello Stato al comune di Bari per il risanamento igienico urbanistico della città vecchia." (GU n.167 del 21-07-1952).

Dopo la costruzione degli immobili negli anni successivi al 1967 il Comune ha progressivamente assegnato o venduto la proprietà degli appartamenti agli aventi diritto, compreso l'immobile pignorato. Inoltre in allegato alla presente c'è la trascrizione datata 12/08/1992 del primo atto di vendita dell'immobile pignorato, dal Comune di Bari a favore di un privato (All. F4), da cui risulterebbe che sull'immobile non ci sono convenzioni o limitazioni derivanti dalla sua precedente proprietà comunale. Inoltre dall'analisi dell'ispezione ipotecaria fatta sull'immobile dal 25/01/1996 al 22/04/2025 non sono emerse trascrizioni di convenzioni o sovvenzioni gravanti sull'immobile.

INCLUSIONE DELL'IMMOBILE IN ZONA ZES

L'immobile **non ricade** nelle zone economiche speciali regionali del Comune di Bari (Zes Adriatica).

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile rientra in zona AT (area per attività terziarie), è stato realizzato su iniziativa del Comune di Bari il 30/09/1961, data desunta dal certificato di collaudo contenuto nel fascicolo dell'abitabilità n.967-1043 (Vedi allegato E).

L'immobile fa parte di un complesso edilizio di 6 palazzine popolari, in origine di proprietà comunale, che è stato progettato dall'UTC di Bari nel 1957 quindi **non è soggetto all'obbligo di rilascio di Licenza edilizia essendo assimilato ad un opera pubblica.**

L'intero complesso immobiliare risulta finanziato in virtù della LEGGE 1 luglio 1952, n. 886

"Autorizzazione alla Cassa depositi e prestiti a concedere mutui assistiti dal contributo dello Stato al comune di Bari per il risanamento igienico urbanistico della città vecchia." (GU n.167 del 21-07-1952)

- L'immobile **non risulta** regolare secondo la legge n° 47/1985;
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967;
- Non sono presenti vincoli artistici o storici ai sensi D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda.

In seguito alla mia richiesta di accesso agli atti del 16/07/2025 e alle verifiche fatte all'ufficio tecnico del Comune di Bari, che sono state possibili solo l' 01/09 e il 06/10/2025, sono risultate (Vedi All. E):

- La **dichiarazione di abitabilità** rilasciata dal sindaco di Bari il 12/01/1967 per l'intero complesso di palazzine residenziali comunali.
- L'inizio lavori il 05/08/1960 e la fine lavori il 30/09/1961 affidati all'impresa Ing. D'Amato di Bari con contratto d'appalto Rep. n. 19934 del 27/06/1960, registrato a Bari il 23/07/1960 ai n. 801, mod. I, Vol. 272;
- Certificato di Collaudo del 10/03/1962 dell'Ing. Leonardo Angelluzzi.

Nonostante la ricerca effettuata all'archivio del Comune non è stato possibile trovare il progetto delle "Case comunali, per gli sfrattati dei fabbricati da demolire per il risanamento igienico urbanistico della città vecchia di Bari", realizzato dall'Ufficio tecnico comunale nel Giugno del 1957. Il progetto risulta approvato dal Ministero dei L.L.P.P. con decreto del 05/11/1957 n.4270 -Div.23, registrato alla Corte dei Conti il 15/11/1957 al N.reg. 42 fol. 234 per l'importo complessivo di € 210.000.000. (All. E - vedi il certificato di Collaudo)

Risulta però la planimetria relativa all'accatastamento di primo impianto redatta dai tecnici comunali nel 1963 e quindi sicuramente conforme al progetto approvato dell'epoca. (Vedi All. C3)

Conformità Edilizia all'ultimo progetto approvato

In seguito a sopralluogo del 29/04/2025 è stata appurata **la non conformità** edilizia dello stato dei luoghi al progetto originario (vedi all. C3) per l'esistenza di opere abusive consistenti in:

1. realizzazione di una veranda della superficie di circa 4,00 mq sul balcone della cucina, dall'affaccio principale verso viale Kennedy, che ha comportato una modifica sostanziale in pianta e nel prospetto con conseguente aumento volumetrico dell'unità abitativa.

Tale intervento abusivo non può essere sanato con l'art.36 del DPR 380/2001 sull'accertamento di conformità e quindi la veranda sul balcone andrà smontata per ripristinare la conformità edilizia;

2. Variazioni planimetriche interne

- Eliminazione del muro divisorio fra ingresso e soggiorno;
- Eliminazione dell'accesso al bagno dalla cucina e del divisorio interno;
- Creazione di controsoffitti in cartongesso con riduzione dell'altezza interna dell'appartamento;

Tali interventi sono sanabili mediante una CILA tardiva da presentare al Comune completa di asseverazioni tecniche per l'attestazione della regolarità delle opere interne non denunciate a firma di un professionista, al costo di € 2.000,00 di cui € 1.000 di sanzione più € 1000 ivati di parcella.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE in classe G, valida fino al 17/05/2032;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla verifica delle spese condominiali a carico dell'unità immobiliare in oggetto, trasmessa dall'amministratore Dott. Michele Moretti di Bari, alla data del 29/05/2025 **sono risultate somme non pagate per un totale di € 740,33** relative a:

Saldo congruaglio al 31/12/2024	€ 458,48
Quote da Gennaio - Maggio 2025	€ 125,00
Acqua I em.2025	€ 83,17
Acqua II em.2025	€ 73,68

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 planimetria, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione della domanda e dell'offerta nel mercato immobiliare.

Tutti questi elementi, insieme all'esame di documentazioni ufficiali, all'attenta e puntuale ricerca per la determinare dell'attuale valore di mercato indicandone sia il valore al 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 facente parte di una palazzina residenziale degli anni 60, sita in zona semicentrale di Bari tra il quartiere Carrassi e Poggiofranco. La zona è di tipo mista, ben servita da vari locali commerciali e servizi per la residenza nelle vicinanze, quali: giardini attrezzati, scuole di I e II grado, farmacie, tabacchini, banche, pizzerie e altre attività commerciali; inoltre è presente una buona disponibilità di parcheggi e verde pubblico. L'immobile di 3 vani più accessori si trova al III piano sul rialzato, **senza ascensore**, ed è composto da soggiorno a vista con annessa cucina, due camere da letto e un bagno, disposti su unica superficie di circa 100 mq.

E' posto in vendita per l'intera proprietà (1/1)

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Fg.39, Part.871, sub.15**, Zc. 2, Categoria A3, Classe 3, Vani 4,5, mq 104, rendita 546,15 €.

CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita, si è ritenuto opportuno procedere usando il **metodo di stima sintetico o comparativo**, pertanto sono state condotte indagini relative ai prezzi di mercato d'immobili in zona con analoghe caratteristiche e destinazione.

I dati necessari sono stati rilevati, oltre che attraverso la consultazione di atti di compravendite immobiliari concluse negli ultimi mesi a Bari, anche da diverse agenzie immobiliari locali.

Gli elementi emersi da tali indagini, sono stati opportunamente vagliati e confrontati con quelli distintivi del bene in trattazione, al fine di determinare un valore parametrico ragguagliato alle

oggettive caratteristiche generali e particolari del bene, precedentemente esposte.

La valutazione sul reale andamento del mercato, ottenuta tramite le suddette indagini presso le agenzie immobiliari locali, sarà mediata con i valori riscontrati dalla banca dati OMI dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari.

Il parametro unitario preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie commerciale, che considera la superficie al lordo dei muri perimetrali e interni.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE:

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione in zona residenziale di tipo signorile semicentrale, delle caratteristiche costruttive e impiantistiche, dell'esposizione, dell'epoca di costruzione datata, delle buone condizioni di conservazione e manutenzione in cui si trova (appartamento ristrutturato). Dall'indagine effettuata presso gli agenti immobiliari locali e sul listino ufficiale della Borsa immobiliare di Bari 2024 tenuto dalla C.C.I.A.A., per immobili residenziali in zona Carrassi2 dello stesso tipo ed epoca di costruzione, si è rilevato un prezzo medio di 1.700,00 €/mq.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari riportate nel "listino dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" OMI del Comune di Bari (I sem. 20245), nella zona d'interesse (Poggiofranco I) per le abitazioni di edilizia economica in stato conservativo normale, si è rilevato un prezzo oscillante fra €/mq 1.700,00 e €/mq 1.950,00.

Il valore stimato deriva da una media fra il valore medio di mercato rilevato e quello della banca dati OMI, opportunamente parametrizzato considerando soprattutto: l'ubicazione in una zona semicentrale di buon livello, lo stato di manutenzione dell'immobile che è stato ristrutturato internamente di recente, la mancanza di ascensore e la datata epoca di costruzione (1963).

Di conseguenza per l'appartamento si può stimare come più attendibili **un valore unitari di mercato pari a €/mq 1.810,00.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO Appartamento a Bari in Via G. Petroni n. 104/N - palazzina F	105,00 mq	1.810,00 €/mq	€ 190.050,00	100,00%	€ 190.050,00
Valore di stima:					€ 190.050,00

Quindi alla luce di tutte le considerazioni fatte il valore di stima del bene, opportunamente arrotondato equivale ad **€ 190.000,00 diconsi Euro Centonovantamila/00.**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia (€ 190.000 x 15%)	15,00 (€ 28.500)	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	0,00	€
TOTALE da detrarre	31.000,00	€

Valore finale adeguato: € 190.000 - € 31.000 = € 159.000,00

Quindi dopo i deprezzamenti applicati al valore stimato, per le particolari condizioni su esposte in cui si trova l'immobile, **il valore finale di stima del bene opportunamente arrotondato equivale ad € 159.000,00 diconsi Euro Centocinquantanovemila/00.**

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 30/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

OSALDO CIPRIANO OSALDO
N. 1547
OSALDO CIPRIANO

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1. Allegato A - CERTIFICATO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 2. Allegato B - RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 3. Allegato C - PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI (3 Documenti - Agg. al 23/04/2025)
- ✓ N° 4. Allegato D - PLANIMETRIA RILIEVO STATO DI FATTO (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 5. Allegato E - DOCUMENTI UFF. TEC. COMUNE DI BARI (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 6. Allegato F - VISURE IPOTECARIE (5 Documenti - Aggiornamento al 23/04/2025)
- ✓ N° 7. Allegato G - ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 18/05/2022)

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico, ubicata a Bari in Via Giulio Petroni n.104/n, Palazzina F facente parte di una palazzo degli anni 60 del quartiere tra Poggiofranco e Carrassi in zona semicentrale. La zona è prevalentemente residenziale ed è ben servita da vari locali commerciali e servizi per la residenza nelle vicinanze quali Giardini attrezzati, Scuole, Banca, Farmacie, Tabacchini, Bar, Alimentari, Ristoranti/Pizzerie e varie attività commerciali, con una buona disponibilità di parcheggi e verde pubblico. L'immobile di 3 vani più accessori si trova al III piano, senza ascensore, ed è composto da soggiorno a vista con vicina cucina, due camere da letto e un bagno, disposti su unica superficie di circa 105 mq.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà (1/1)

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Fg.29, P.871, Sub.15**, Zc. 2, Categoria A3, Classe 3, Vani 4,5, superficie 104 mq, rendita 446,15 €.

Prezzo Base D'asta: € 159.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari - Via Giulio Petroni n.104/N - Palazzina F - III piano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg.39, Part.871, sub.15, Zc. 2, Categoria A3, Classe 3, Vani 4,5 Rendita € 546,15.	Superficie Catastale	104 mq
Stato conservativo:	Ristrutturato Internamente. L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria alle facciate.		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico facente parte di una palazzo degli anni 60 del quartiere tra Poggiofranco e Carrassi in zona semicentrale. La zona è prevalentemente residenziale ed è ben servita da vari locali commerciali e servizi per la residenza nelle vicinanze quali Giardini attrezzati, Scuole, Banca, Farmacie, Tabacchini, Bar, Alimentari, Ristoranti/Pizzerie e varie attività commerciali, con una buona disponibilità di parcheggi e verde pubblico. L'immobile di 3 vani più accessori si trova al III piano, senza ascensore, ed è composto da soggiorno a vista con vicina cucina, due camere da letto e un bagno, disposti su unica superficie di circa 105 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

– **Ipoteca Volontaria**

derivante da Mutuo fondiario Iscritto a Bari il 19/05/2022

Reg. gen. 26370 - Reg. part. 4195

Importo: € 340.000 Capitale: € 170.000

A favore della *Banca*

Contro:

Rogante: Eugenia Gallo di Bari

Data: 18/05/2022 - N° repertorio: 13685, N° raccolta: 10772

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

– **Atto Esecutivo cautelare**

Trascritto a Bari il 13/03/2025

Reg. gen. 12871 - Reg. part. 9806

A favore di *con sede in Palo del Colle (BA)*

Contro

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 20/02/2025 U.U.N. Corte d'app. N. rep. 2052

Formalità a carico della procedura

