

**TRIBUNALE DI BARI**  
**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° 161/2025**  
**GIUDICE DOTT. SSA MARISA ATTOLLINO**

**C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO**



Consulenza tecnica di ufficio per la stima del bene nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla [REDACTED] in danno della sig.ra [REDACTED].

Giudice Delegato: **dott.ssa Marisa Attollino**

ASTE **Tribunale di Bari**  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore:**

- *Abitazione di tipo economico e box auto siti sulla Complanare della S.S.*

*Adriatica 16 n. 92 nel Comune di Bari-Torre a Mare*

**per il procedimento esecutivo n. 161/2025 R. Gen. Esecuzioni.**

## INDICE

INCARICO E QUESITI .....	PAG. 4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	PAG. 9
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	PAG. 9
DETERMINAZIONE DEL LOTTO.....	PAG.10
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	PAG.10
TITOLO URBANISTICI ABILITATIVI.....	PAG.16
CONFORMITA' ALLE PLANIMETRIE CATASTALI.....	PAG.16
TITOLARITA' .....	PAG.16
PROVENIENZA DEI BENI.....	PAG.17
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	PAG.17
STATO DI POSSESSO .....	PAG.18
SPEDE SI GESTIONE .....	PAG.19
CERTIFICAZIONE APE .....	PAG.19
STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	PAG.19
FORMAZIONE DEL LOTTO.....	PAG.22
ALLEGATI.....	PAG.23

## INCARICO E QUESITI

La sottoscritta dott. arch. Maria Santoro, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari, al numero 795 ed iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Bari, con ordinanza del 26 giugno 2025, emessa dal Giudice Dott.ssa Marisa Attollino, veniva nominata Consulente tecnico d'Ufficio, per provvedere:

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

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

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

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il*

*controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

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

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.*

*In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

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

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

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

*immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*

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

*12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

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

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

17) *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567

---

a) Ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c., il creditore procedente e più precisamente la [REDACTED], ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

Si precisa che la certificazione delle iscrizioni e trascrizioni sono antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento.

b) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il CTU ha provveduto all'acquisizione del suddetto certificato, che si allega alla presente relazione. (Allegato n. 1)

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

---

Gli immobili oggetto della presente perizia sono in proprietà per 1/1 della [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] e più precisamente:

- **Abitazione** sita in Bari-Torre a Mare alla complanare della S.S: Adriatica 16 n. 92, lotto A Edificio A interno 11 piano primo, identificato al Catasto Fabbricati: foglio 7 particella 474 sub 14, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, dati di superficie 69 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 51m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 460,94.
- **Box auto** sito in Bari-Torre a Mare alla complanare della S.S: Adriatica 16 n. 92, lotto A Edificio A interno 1 piano S1, identificato al Catasto Fabbricati: foglio 7 particella 474 sub 16, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 m<sup>2</sup>, dati di superficie 32 m<sup>2</sup>.

## DETERMINAZIONE DEL LOTTO

### LOTTO UNICO:

- **Abitazione** sita in Bari-Torre a Mare alla complanare della S.S. Adriatica 16 n. 92, lotto A Edificio A interno 11 piano primo, identificato al Catasto Fabbricati: foglio 7 particella 474 sub 14, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, dati di superficie 69 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 51m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 460,94, confinante con area condominiale e proprietà "██████████" o suoi aventi causa.
- **Box auto** sito in Bari-Torre a Mare alla complanare della S.S: Adriatica 16 n. 92, lotto A Edificio A interno 1 piano S1, identificato al Catasto Fabbricati: foglio 7 particella 474 sub 16, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 m<sup>2</sup>, dati di superficie 32 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 128,80, confinante con area condominiale e proprietà ██████████ o suoi aventi causa.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
	7	474	14		A/3	4	3,5 vani	69 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 51m <sup>2</sup>	€ 460,94
	7	474	16		C/6	2	29 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	€ 128,80

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L' immobile oggetto della presente perizia è una abitazione con box auto, in un complesso residenziale facente parte di una lottizzazione con accesso, da un cancello dalla Strada

*Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura*

Complanare alla S.S. 16 Adriatica, a circa 2 Km dal centro urbano di Torre a Mare, raggiungibile con mezzo pubblico (autobus). L'intero compendio, denominato "Vega Residence" è costituito da sei corpi di fabbrica (Lotti A-B-C-D-E-F), con servizio guardiania, con in comune le strade interne alla lottizzazione e il verde condominiale, la piscina, i locali per gli impianti tecnologici, i campi da tennis e il vano destinato a "club house".



**Ortofoto estratta dalla cartografia di Google maps**



**Ingresso lottizzazione**

L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due stanze, bagno, due balconi al piano e il lastrico solare sovrastante. Nel balcone posteriore è presente una scala che conduce al lastrico solare al secondo piano.



#### STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante risulta realizzata in c.a. e solai in latero-cemento.

#### TAMPONATURE ESTERNE E INFISSI

I prospetti esterni si presentano rivestiti di ceramica bianca e intonaco  
pitturato di colore azzurro.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno completi di vetro camera,  
persiane e zanzariere. Gli infissi interni sono in legno e laminato plastico.



*Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PAVIMENTI  
RIVESTIMENTI  
TRAMEZZATURE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'appartamento e i balconi, sono pavimentati con piastrelle in ceramica bianco delle dimensioni 33x33 cm.

Il bagno presenta un rivestimento in ceramica chiara ed è completo di w.c., bidet, lavabo e piatto doccia.

L'angolo cottura, nel soggiorno, presenta un rivestimento in ceramica bianca.

Il pavimento del box auto e del lastrico solare è in graniglia di marmo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**INTONACI  
TINTEGGIATURE  
E CONTROSOFFITTI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Internamente, nella zona giorno le superfici delle murature sono intonacate e pitturate con colore chiaro, nella zona giorno, mentre nella zona notte le camere sono pitturate una di colore bordeaux con una parete rivestita con carta da parati e l'altra di colore ocra.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## IMPIANTI

L'impianto termico nell'appartamento è ad elementi radianti, alimentato da una caldaia gas metano "Simat", posizionata sul balcone del soggiorno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e citofonico sottotraccia, completo di luci di emergenza e di impianto di sorveglianza non funzionante.

Sul lastrico solare e nel box auto l'impianto elettrico è fuori traccia e l'accesso al box è consentito con serranda ad apertura manuale.

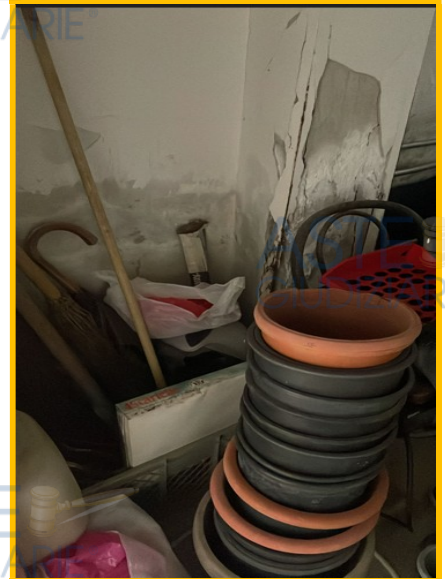
Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura



L'altezza interna è di circa mt 2,90 in tutti gli ambienti, mentre nel box è di 3,00 m.

L'appartamento si presenta complessivamente in cattivo stato di conservazione e manutenzione, come tutto il complesso edilizio.

Sono presenti distacchi di intonaco, micro lesioni e nel box auto umidità ascendente e discendente.



Per l'appartamento, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

## TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIA

---

Dagli accertamenti effettuati presso il Municipio di Bari, è risultato che per l'edificio, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, sono stati rilasciati i seguenti titoli (Allegato n. 2):

1. **Concessione Edilizia n. 7780** del 06/09/1991 per la "costruzione stabile lotto A strada S.S. Adriatica 16 Torre a Mare";
2. **Concessione Edilizia in Variante n. 84** del 26/04/1994, per "la variante in corso d'opera al lotto A S.S. Adriatica 16 Torre a Mare".

L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità, così come si evince dal carteggio urbanistico, ma vi è conformità alla Concessione Edilizia in variante n. 84 del 26/04/1994.

## CONFORMITA' ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

---

La planimetria dell'abitazione sita al piano primo e del box auto al piano S1 con riferimento catastale foglio 7 particella 474 sub 14 e 16, risultano conformi all'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio. (Allegato n. 3)

## TITOLARITA'

---

Sulla scorta della visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che la [REDACTED] alla data del pignoramento del 21/03/2025, era già proprietaria per 1/1 del bene in forza dell'atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED] notaio in Bari del 30/06/2009 rep. 178450/28846, trascritto a Bari il 01/07/2009, Registro Generale n. 29056, Registro Particolare n. 19554 (Allegato n. 4).

## PROVENIENZA DEI BENI

---

I beni oggetto della presente perizia, sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per 1/1, in forza dell'atto di a rogito dott. [REDACTED] notaio in Bari del 30/06/2009 rep. 178450/28846, trascritto a Bari il 01/07/2009, Registro Generale n. 29056, Registro Particolare n. 19554.

Antecedentemente, il bene era stato acquistato dalla [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita rogito dott. [REDACTED] notaio in Bari del 11/04/1995 rep. 19047, trascritto a Bari il 13/04/1995, Registro Generale n. 12450, Registro Particolare n. 9444, dalla società [REDACTED] con sede in Bari.

La società [REDACTED] con sede in Bari, aveva edificato il fabbricato condominiale in cui ricadono gli immobili oggetto della perizia, su area pervenuta con atti a rogito del Notaio [REDACTED] di Bari del 24/02/1989 registrato a Bari il 13/03/1989 al n. 3602 ed ivi trascritto il 28/02/1989 al Registro Generale n. 8881 Registro Particolare n. 7399 e con atto d'acquisto del 30/03/1989 registrato a Bari il 18/04/1989 al n. 5205 ed ivi trascritto il 01/04/1989 al Registro Generale n. 13787 Registro Particolare n. 11323.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura:

- a) TRASCRIZIONE** del 01/07/2009 - Registro Particolare 19554 Registro Generale 29056  
Pubblico ufficiale Fornaro Ernesto Repertorio 178450/28846 del 30/06/2009 Atto tra vivi-  
Compravendita.

**b) ISCRIZIONE** del 01/07/2009 - Registro Particolare 5609 Registro Generale 29057

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 178451/28847 del 30/06/2009 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] a, per la somma di € 146.000,00-iscrizione complessiva di € 219.000,00.

**c) TRASCRIZIONE** del 13/05/2025 - Registro Particolare 18327 Registro Generale 24179

Pubblico ufficiale UNEP repertorio 3612 del 03/04/2025 Atto esecutivo cautelare-Verbale pignoramento immobili, a favore di [REDACTED] per la somma di € 112.249,91.

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 19554 Registro Generale 29056 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 178450/28846 del 30/06/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 5609 Registro Generale 29057 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 178451/28847 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 13/05/2025 - Registro Particolare 18327 Registro Generale 24179 Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 3612 del 03/04/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**STATO DI POSSESSO**

Allo stato attuale risulta che la [REDACTED], esecutata, è nel possesso dell'immobile.

## SPESE DI GESTIONE

In riferimento alle spese di gestione condominiale, la [REDAZIONE] che gestisce il condominio della Vega Residence, ha trasmesso l'estratto conto da cui risulta un debito della sig. [REDAZIONE] di € 16.145,39. (Allegato n. 5)

Detto importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

## CERTIFICAZIONE APE

La sottoscritta CTU ha provveduto alla redazione della certificazione APE che si allega alla presente relazione (Allegato n. 6).

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

La determinazione del più probabile valore di mercato, considerata la peculiarità ed il contesto in cui il fabbricato è ubicato, viene effettuata mediante una metodologia sintetica.

Pertanto, la sottoscritta ha reperito, dal sito pubblico dell'Agenzia delle Entrate (OMI), del secondo semestre 2024 (codice di zona E7) e dal database dell'Osservatorio immobiliare "Borsino Immobiliare", le indicazioni dei prezzi di mercato unitari riguardanti la superficie delle abitazioni residenziali. Da tali analisi, sono stati presi in considerazione i valori minimi di mercato al metro quadro data la pessima rifinitura e manutenzione dell'immobile.

Il valore minimo, per l'appartamento, estratto dall'Agenzia delle Entrate è di € 1.200,00 €/mq, mentre lo stesso valore definito dalla società Borsino Immobiliare è di € 1.166,00 €/mq.

Pertanto il valore medio considerato sarà quindi € **1.183,00** al metro quadro.

Il valore minimo, per il box auto, estratto dall'Agenzia delle Entrate è di € 700,00 €/mq, mentre lo stesso valore definito dalla società Borsino Immobiliare è di € 663,00 €/mq. Pertanto il valore medio considerato sarà quindi € 681,50 al metro quadro.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Suburbana/S.GIORGIO-TORRE A MARE-

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1950	L	5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1650	L	4,2	5,5	L
Autorimesse	NORMALE	550	800	L	2,3	3,3	L
Box	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	850	L	2,5	3,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	430	600	L	1,8	2,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1500	2150	L	5	7,2	L



### Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Es

Ser

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 1.549	Valore medio Euro 1.844	Valore massimo Euro 2.140	Valuta subito questo immobile
-----------------------------	----------------------------	------------------------------	-------------------------------

**Abitazioni in stabili di fascia media**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 1.318	Valore medio Euro 1.571	Valore massimo Euro 1.824	Valuta subito questo immobile
-----------------------------	----------------------------	------------------------------	-------------------------------

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 1.166	Valore medio Euro 1.339	Valore massimo Euro 1.512	Valuta subito questo immobile
-----------------------------	----------------------------	------------------------------	-------------------------------

**Ville & Villini**  
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 1.202	Valore medio Euro 1.466	Valore massimo Euro 1.730	Valuta subito questo immobile
-----------------------------	----------------------------	------------------------------	-------------------------------

### Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

**Box auto & Autorimesse**  
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo Euro 663	Valore medio Euro 810	Valore massimo Euro 958	Valuta questo immobile
---------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile calpestabile compresa di tramezzature interne	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolata fino allo spessore di 50 cm
Superficie pareti di confine con altre	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25

unità immobiliari e locali condominiali interni		cm
Balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

La superficie è di seguito calcolata:

Descrizione	Superfici in mq	Riduzioni	Superficie commerciale
Appartamento	50,05		50,05
Balconi	19,47 + 25,72 = 45,19	25% x 25 m <sup>2</sup> 10% x 20,19m <sup>2</sup>	6,25 2,02
Lastrico solare	122,00	25% x 25 m <sup>2</sup> 10% x 97 m <sup>2</sup>	6,25 9,70
Box	33,50		33,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			107,77

**Pertanto la superficie commerciale complessiva è di mq 107,77 (Allegato n. 7) e il valore è così calcolato:**

Descrizione	Superficie commerciale	Valore al m <sup>2</sup>	Valore immobiliare
Appartamento	50,05	€ 1.183,00	€ 59.209,15
Balconi e lastrico solare	24,22	€ 1.183,00	€ 28.652,26
Box auto	33,50	€ 681,50	€ 22.830,25
VALORE TOTALE			€ 110.691,66

Dal valore di stima dell'immobile sarà detratta la somma di € 16.145,39 per le spese condominiali non pagate.

Pertanto:

$$€ 110.691,66 - € 16.145,39 = € 94.546,27$$

Detto valore subirà un abbattimento forfettario (pari al 15%) sul valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, così come richiesto dal Giudice nel verbale di Giuramento dell'Esperto.

$$€ 94.546,27 \times 15 \% = € 14.181,94$$

$$€ 94.546,27 - € 14.181,94 = € 80.364,33$$

Il valore di € 80.364,33 viene arrotondato a € **80.000,00**.

## VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

€ 80.000,00

## FORMAZIONE LOTTO UNICO

Si individua un lotto unico così costituito:

- **Abitazione** sita in Bari-Torre a Mare alla complanare della S.S. Adriatica 16 n. 92, lotto A Edificio A interno 11 piano primo, identificato al Catasto Fabbricati: foglio 7 particella 474 sub 14, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, dati di superficie 69 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 51m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 460,94, confinante con area condominiale e proprietà "██████████" o suoi aventi causa.
- **Box auto** sito in Bari-Torre a Mare alla complanare della S.S. Adriatica 16 n. 92, lotto A Edificio A interno 1 piano S1, identificato al Catasto Fabbricati: foglio 7 particella 474 sub 16, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 m<sup>2</sup>, dati di superficie 32 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 128,80, confinante con area condominiale e proprietà ██████████ o suoi aventi causa.

**Per un valore complessivo di € 80.000,00.**

Con la presente relazione, il sottoscritto C.T.U., certo di aver compiutamente e con obbiettività risposto ai quesiti posti dal signor Giudice, ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

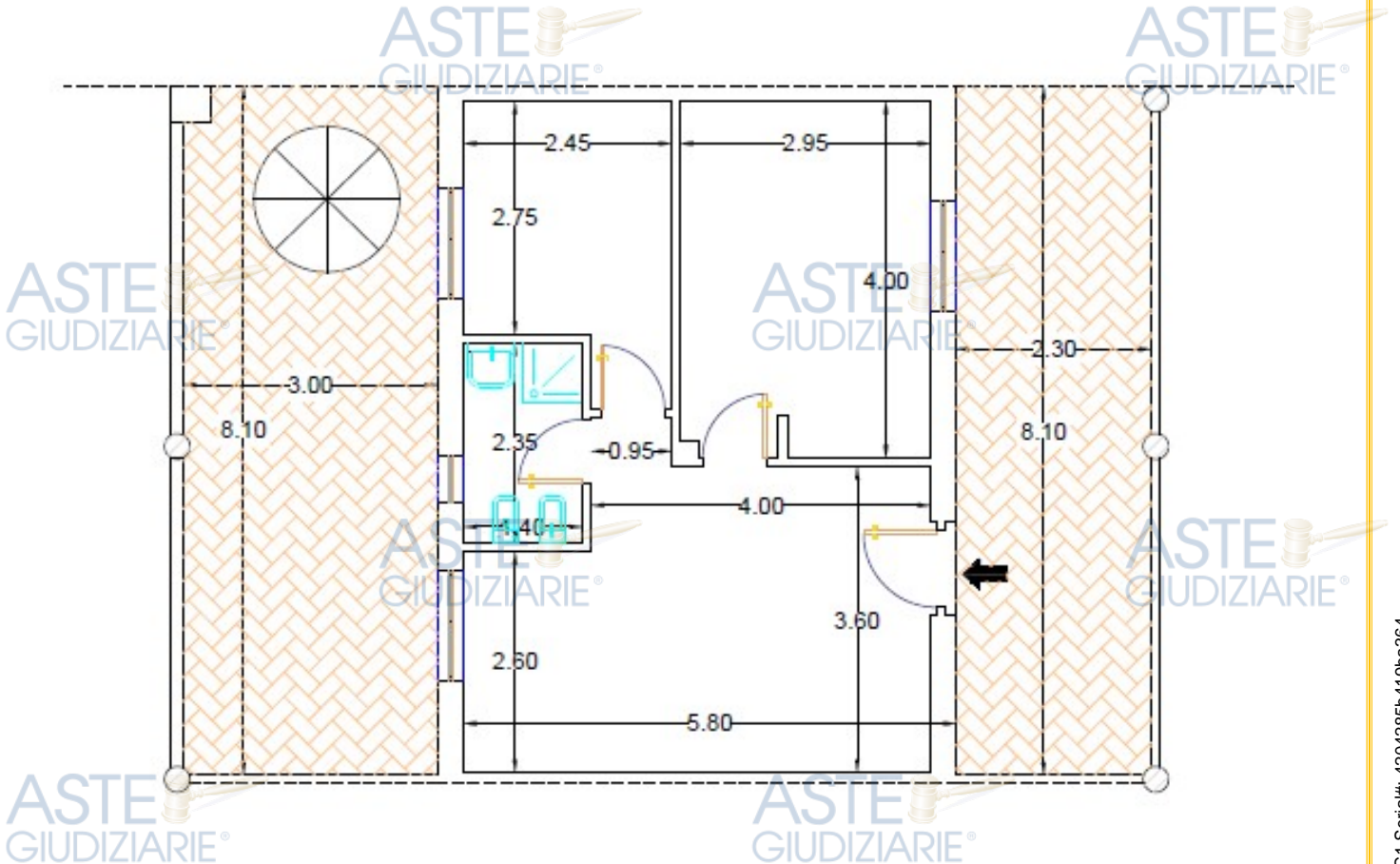
1. Certificato di stato civile
2. Documentazione urbanistica
3. Planimetrie catastali
4. Atto di provenienza
5. Spese di gestione
6. Documentazione APE
7. Planimetria di rilievo

Altamura ottobre 2025

IL C.T.U.

(arch. Maria Santoro)

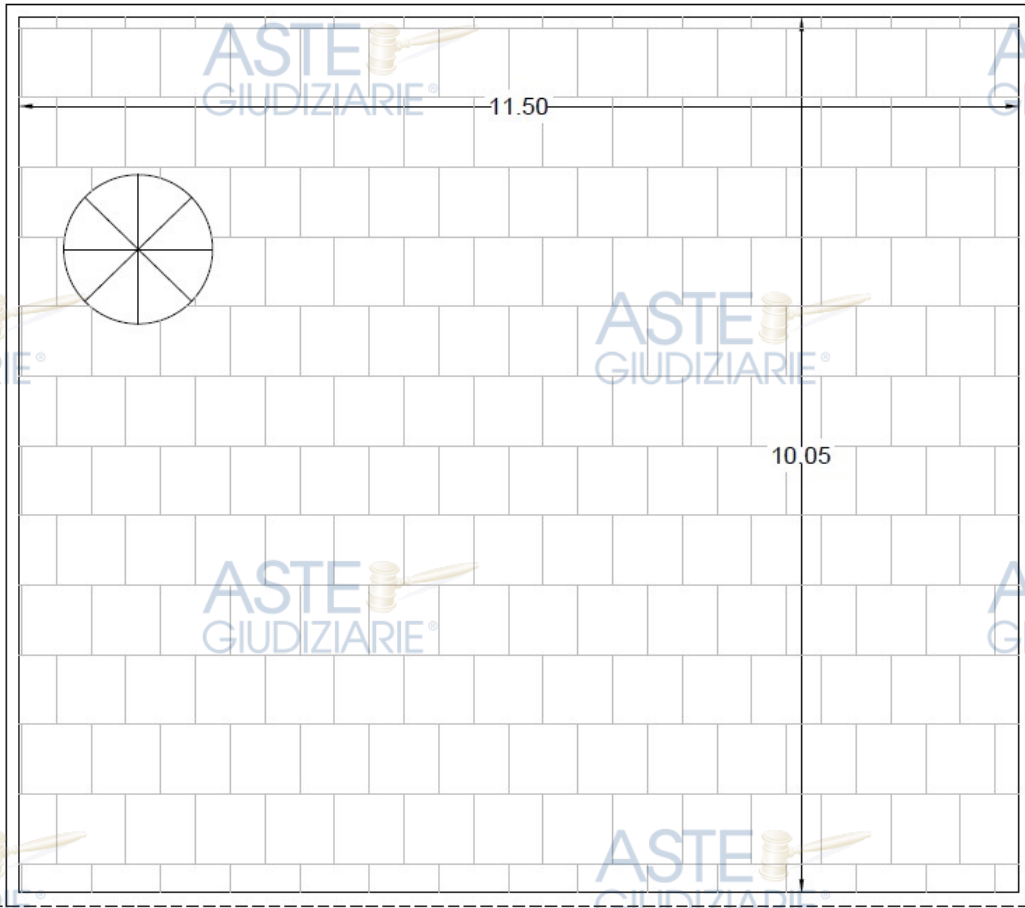
**ALLEGATO N. 7 – PLANIMETRIA DI RILIEVO PIANO PRIMO**



**PIANTA PIANO PRIMO LOTTO A INT. 11**



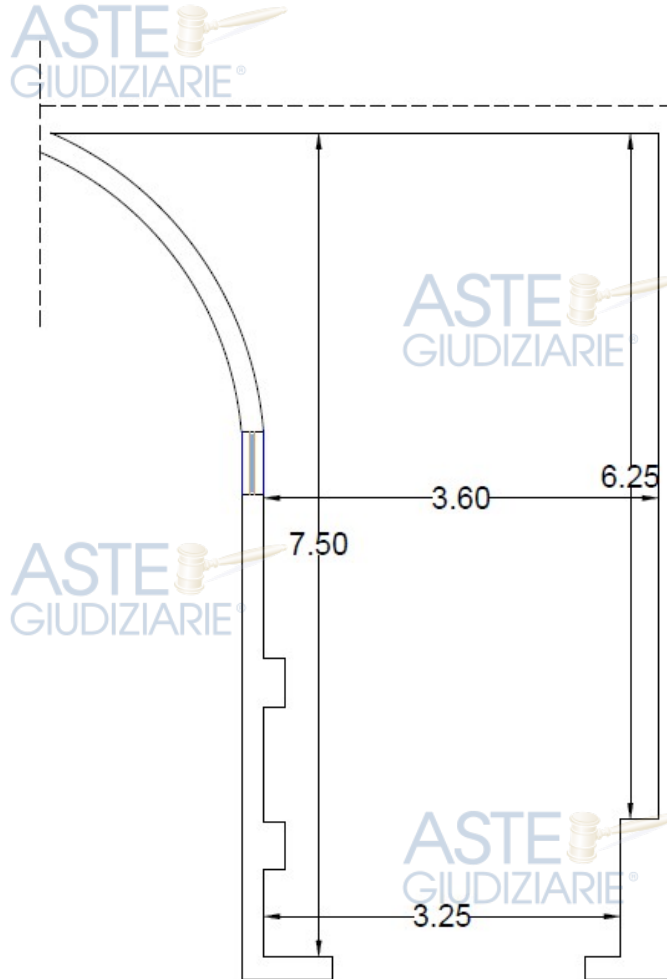
**ALLEGATO N. 7 – PLANIMETRIA DI RILIEVO PIANO SECONDO**



**PIANTA PIANO SECONDO LASTRICO SOLARE**



**ALLEGATO N. 7 – PLANIMETRIA DI RILIEVO PIANO S1-BOX AUTO**



**PIANTA PIANO INTERRATO**