

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ruggiero Pierpaolo, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 176.403,50	14

In data 31/07/2024, il sottoscritto Ing. Ruggiero Pierpaolo, con studio in Via Francesco Lattanzio, 84 - 70100 - Bari (BA), email ruggieropierpaolo@tiscali.it;ruggieropierpaolo67@gmail.com, PEC pierpaolo.ruggiero5710@pec.ordingbari.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Tenente Casale Y. Figoroa, 14, piano 3

L'immobile in oggetto è un appartamento di proprietà di **** Omissis **** collocato al terzo piano di un edificio in linea per abitazioni situato a Bari ad angolo tra via Tenete Casale Figoroa e via Nicola Bavaro. L'edificio è servito da due vani scala e ascensore con accesso indipendente uno dal civico 14 di via Tenete Figoroa e uno dal civico 103 di via Bavaro. L'immobile oggetto della perizia è servito dal vano scala con accesso da via Tenete Figoroa ed è composto da otto piani fuori terra: il piano terra è destinato a locali per attività commerciali; i restanti piani sono destinati prevalentemente ad abitazioni.

L'immobile è situato nel comune di Bari (BA) in via Tenente Casale Figoroa n. 14 nella zona centrale del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) B7 "Centrale/QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE" ben servita dai principali servizi. Nei pressi si rilevano svariate attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, Farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. Ben collegato con il resto della città per la presenza di mezzi pubblici e con l'esterno per la vicinanza alle maggiori arterie stradali e al ponte Adriatico.

L'appartamento in oggetto si estende su una superficie lorda di circa 150,00 mq ed è composto da una zona pranzo-cucina; lavanderia; un bagno; un soggiorno; tre stanze da letto; e tre balconi uno che affaccia su via Tenete Casale gli altri due nell'atrio interno, entrambi verandati. L'accesso al vano scala a servizio dell'immobile è da via Tenete Casale Figoroa al civico 14.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile attualmente risulta intestato al sig.**** Omissis **** anche se risulta deceduto come da certificato di morte allegato alla perizia.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Tenente Casale Y. Figoroa, 14, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante del Certificato di stato civile e di residenza degli esecutati che si è provveduto ad integrare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

il Sig. **** Omissis **** risulta l'attuale titolare dell'immobile ma come da Atto di morte in allegato è deceduto in data 25/01/2022. non vi sono atti posteriori alla sua morte.

CONFINI

L'immobile confina a sud in parte con l'appartamento adiacente servito dallo stesso vano scale, con vano scala stesso e con l'atrio interno dell'edificio, a nord con l'appartamento dell'edificio adiacente in aderenza; ad ovest con la strada comunale via Tenente Casale Y. Figoroa; ad est con l'atrio interno dell'edificio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	102,30 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	3,00 m	Terzo
Balcone 1	3,50 mq	3,50 mq	0,3	0,88 mq	0,00 m	
Balcone 2	4,50 mq	4,50 mq	0,3	1,13 mq	0,00 m	
Balcone 3	4,50 mq	4,50 mq	0,3	1,13 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				143,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base della planimetria dello stato dei luoghi (allegata).
Superficie così distinta:

Pranzo-Cucina 15,70mq; Salone 26,20mq; Letto 1 18,40mq; Letto 2 17,60mq; Letto 3 15,00mq; Bagno 5,40mq;
Ripostiglio1 6,00mq; Ripostiglio2 2,10mq; Ingresso 8,20mq; Corridoio 10,40mq; Lavanderia 2,00mq.

Non tenendo conto della presenza delle verande sui balconi due e tre, e del Bagno 2, in quanto privi di titoli urbanistici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 413, Sub. 44, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 991,60 Piano 3

l'immobile al momento non è più di proprietà del Sig. **** Omissis **** in quanto come da Atto di morte in allegato è deceduto in data 25/01/2022. non vi sono atti posteriori alla sua morte.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	413	44	2	A3	5	6 vani	119 mq	991,6 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

L'attuale intestatario catastale dell'immobile **** Omissis **** risulta deceduto, come da certificato di morte in allegato.

PRECISAZIONI

L'immobile come da visura ipotecaria e catastale risulta di proprietà del sigh **** Omissis **** anche se come da certificato di morte allegato alla perizia, risulta deceduto il 25/01/2022

STATO CONSERVATIVO

Nell'immobile oggetto di perizia non sono visibili stati di lesioni, tracce di umidità o fenomeni di condensa. Si rileva il deterioramento dell'intradosso del solaio del balcone 2 (attualmente verandato), oltre la normale usura data l'epoca di realizzazione dell'immobile (1956) che riporta ancora le finiture e i materiali dell'epoca di costruzione. Ad ogni modo è garantita la normale fruizione dell'immobile dopo una adeguata manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in discrete condizioni di manutenzione, con finiture mediocri dato che sono le stesse finiture e materiali della sua realizzazione. L'altezza utile è di 3,00 m. la struttura è di tipo a scheletro formata da travi-pilastri e plinti di fondazione in cemento armato. Il solaio è di tipo misto, costituito da travetti in cemento armato ed elementi in laterizi forati.

Il solaio di copertura del fabbricato è di tipo piano.

Le pareti esterne sono rivestite con materiale plastico di colore grigio chiaro, i frontalini dei balconi con tessere di mosaico, e tutto il piano terra con listelli di pietra naturale, in condizioni mediocri, comunque non si rilevano particolari criticità come distaccamento del rivestimento, mentre si rileva il deterioramento della soletta dei balconi, ma comunque risultano già rimosse le parti ammalorate.

Le pareti divisorie interne sono realizzate in tufo intonacate a civile e tinteggiate a Ducotone in buone condizioni.

Il bagno1 è rivestito fino a due metri d'altezza con piastrelle in ceramica di piccolo formato di colore chiaro, di mediocre qualità; la cucina/pranzo è rivestita a tutt'altezza con piastrelle in porcellana di colore chiaro di mediocre qualità, come il Bagno2. La pavimentazione è realizzata in tutte le stanze compresi i due balconi con piastrelle in porcellana di medie dimensioni di colore beige di mediocre qualità, in condizioni mediocri, ad esclusione del soggiorno dove ci sono delle marmette di colore scuro in buone condizioni. Gli infissi esterni sono di tipo a singolo infisso in metallo a giunto aperto con vetro singolo, in condizioni pessime. Mentre la

veranda del balcone² è realizzata con profili in alluminio a giunto aperto e vetro singolo in pessime condizioni, inoltre si rileva la presenza di un vetro rotto con pericolo caduta, come si evince dal rilievo fotografico. Gli oscuranti sono delle tapparelle in legno in pessime condizioni e alcune non funzionanti. Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore scuro di mediocre qualità.

Il vano scale e le aree comuni sono pavimentate con piastrelle in pietra naturale grigio chiaro, le pareti dell'androne sono rivestite con pannelli di legno mentre quelle del vano scale con tessere di mosaico, tutto in mediocri condizioni.

Gli impianti:

Impianto idrico sanitario: si presenta completo e funzionante e in mediocri condizioni, ma obsoleto;

Impianto di riscaldamento: risulta di tipo autonomo con elementi in ghisa, ma non funzionante al momento del sopralluogo.

Impianto elettrico: del tipo sotto traccia tranne nel balcone verandato dove è fuori traccia, in condizioni mediocri ed obsoleto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 19/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

l'immobile al momento non è più di proprietà del Sig. **** Omissis **** in quanto come da Atto di morte in allegato è deceduto in data 25/01/2022. non vi sono atti posteriori alla sua morte.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 12/04/2024

Reg. gen. 17928 - Reg. part. 13799

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

Iscritto a Bari il 21/05/2018

Reg. gen. 22898 - Reg. part. 3380

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

L'edificio di cui l'appartamento fa parte è stato realizzato con Licenza Edilizia n.694 del 10 Luglio 1956 a nome di **** Omissis ****

L'immobile risulta "ABITABILE" con dichiarazione n 40002-I-VI del 11/06/1958

Certificato di collaudo Tecnico a firma dell'Ing. Nicola Monaco del 20/05/1958

Lo stato dei luoghi, presenta delle difformità rispetto la planimetria del piano tipo allegata all'ultima concessione in atti, riguardanti:

- la suddivisione degli spazi interni;
- il posizionamento di alcune finestre in facciata;
- la conformazione del balcone2 (sagoma differente);

- i balconi con affaccio interno denominati balcone2 e il balcone3 alla stato dei luoghi risultano verandati;
- la muratura di tamponamento tra il balcone3 e la cucina è stata rimossa, al momento il balcone e la cucina risultano un unico ambiente;
- sul Balcone3 è presente un bagno, non rappresentato sulla planimetria di progetto.

Per sanare la difformità occorre presentare una SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria per lavori non denunciati, non occorre eseguire la variazione catastale, in quanto conforme allo stato dei luoghi.

Non potranno essere sanati:

- Per i balconi verandati non vi è nessun titolo che li legittima, pertanto non sanabili, si è considerata la demolizione;
- dato che non vi sono titoli che legittimano la veranda realizzata sul balcone3 dovrà esser ripristinata la muratura di tamponamento compreso il varco porta di collegamento.
- Il manufatto realizzato sul balcone3 vale a dire il Bagno2 dovrà essere rimosso per allinearsi alla concessione edilizia.

A seguito della rimozione del Bagno2 presente sul Balcone3 (rappresentato sulla planimetria catastale) e il riposizionamento delle bucatore in facciata dovrà essere aggiornata la planimetria catastale tramite la redazione del DOCFA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.080,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 17.245,54

Nello specifico trattasi delle spese condominiali a carico di **** Omissis ****

Euro 10.704,76 come da decreto ingiuntivo del 20/11/2023; di euro 2.029,00 per spese ordinarie e straordinarie del 2024 e Gennaio Febbraio 2025; euro 4512,19 spese sostenute per la procedura di pignoramento. Come da prospetto in allegato ricevuto dall'amministratore del condominio la Dott.ssa **** Omissis ****

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Tenente Casale Y. Figorua, 14, piano 3

L'immobile in oggetto è un appartamento di proprietà di **** Omissis **** collocato al terzo piano di un edificio in linea per abitazioni situato a Bari ad angolo tra via Tenete Casale Figorua e via Nicola Bavaro. L'edificio è servito da due vani scala e ascensore con accesso indipendente uno dal civico 14 di via Tenete Figorua e uno dal civico 103 di via Bavaro. L'immobile oggetto della perizia è servito dal vano scala con accesso da via Tenete Figorua ed è composto da otto piani fuori terra: il piano terra è destinato a locali per attività commerciali; i restanti piani sono destinati prevalentemente ad abitazioni. L'immobile è situato nel comune di Bari (BA) in via Tenente Casale Figorua n. 14 nella zona centrale del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) B7 "Centrale/QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE" ben servita dai principali servizi. Nei pressi si rilevano svariate attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, Farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. Ben collegato con il resto della città per la presenza di mezzi pubblici e con l'esterno per la vicinanza alle maggiori arterie stradali e al ponte Adriatico. L'appartamento in oggetto si estende su una superficie lorda di circa 150,00 mq ed è composto da una zona pranzo-cucina; lavanderia; un bagno; un soggiorno; tre stanze da letto; e tre balconi uno che affaccia su via Tenete Casale gli altri due nell'atrio interno, entrambi verandati. L'accesso al vano scala a servizio dell'immobile è da via Tenete Casale Figorua al civico 14.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 413, Sub. 44, Zc. 2, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 214.710,00

Per procedere alla valutazione dell'immobile, oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2024 dell'Agenzia delle Entrate ed altre come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni. Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via Tenente Casale Y. Figorua, 14, piano 3	143,14 mq	1.500,00 €/mq	€ 214.710,00	100,00%	€ 214.710,00
Valore di stima:					€ 214.710,00

Valore di stima: € 214.710,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6100,00	€

Deprezzamento in misura forfettaria del 15% vizi occulti	15,00	%
--	-------	---

Valore finale di stima: € 176.403,50

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati così calcolati:

SCIA in sanatoria con una sanzione di euro 1000,00 più 100,00 diritti di segreteria per sanare la diversa suddivisione degli spazi interni e le bucatore in facciata;

Onorario del tecnico per la redazione e deposito della SCIA in sanatoria e del DOCFA per l'aggiornamento catastale euro 1.500,00

Rimozione della veranda sul Balcone2 e Balcone3 compreso lo smaltimento in discarica euro 2000,00,

Il ripristino a seguito della della rimozione della veranda sul balcone3 della muratura di tamponamento rimossa e successivo riposizionamento dell'infisso 1.500 euro

Per un totale di 6.100,00 euro

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 25/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ruggiero Pierpaolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo_custode_CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi_quotata_bene unico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo Fotografico_Bene Unico
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica Catastale_Bene Unico



✓ N° 5 Estratti di mappa - Mappa Catastale_Bene Unico

✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale_Bene Unico

✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria bene unico

✓ N° 8 Concessione edilizia - Licenza Edilizia_Elaborati Grafici_Bene Unico

✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità 40002 I VI del 11.06.1958_Collaudo Statico

✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di morte dell'esecutante

✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di famiglia_eredi

✓ N° 12 Google maps - GOOGLE maps



✓ N° 13 Altri allegati - Resoconto debitorio_CONDOMINIO T.CASALE 14

✓ N° 14 Altri allegati - CHECKLIST



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Tenente Casale Y. Figoroa, 14, piano 3
L'immobile in oggetto è un appartamento di proprietà di **** Omissis **** collocato al terzo piano di un edificio in linea per abitazioni situato a Bari ad angolo tra via Tenete Casale Figoroa e via Nicola Bavaro. L'edificio è servito da due vani scala e ascensore con accesso indipendente uno dal civico 14 di via Tenete Figoroa e uno dal civico 103 di via Bavaro. L'immobile oggetto della perizia è servito dal vano scala con accesso da via Tenete Figoroa ed è composto da otto piani fuori terra: il piano terra è destinato a locali per attività commerciali; i restanti piani sono destinati prevalentemente ad abitazioni. L'immobile è situato nel comune di Bari (BA) in via Tenente Casale Figoroa n. 14 nella zona centrale del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) B7 "Centrale/QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE" ben servita dai principali servizi. Nei pressi si rilevano svariate attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, Farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto . Ben collegato con il resto della città per la presenza di mezzi pubblici e con l'esterno per la vicinanza alle maggiori arterie stradali e al ponte Adriatico. L'appartamento in oggetto si estende su una superficie lorda di circa 150,00 mq ed è composto da una zona pranzo-cucina; lavanderia; un bagno; un soggiorno; tre stanze da letto; e tre balconi uno che affaccia su via Tenete Casale gli altri due nell'atrio interno, entrambi verandati. L'accesso al vano scala a servizio dell'immobile è da via Tenete Casale Figoroa al civico 14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 413, Sub. 44, Zc. 2, Categoria A3

Prezzo base d'asta: € 176.403,50

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.403,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Tenente Casale Y. Figoroo, 14, piano 3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 413, Sub. 44, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	143,14 mq
Stato conservativo:	Nell'immobile oggetto di perizia non sono visibili stati di lesioni, tracce di umidità o fenomeni di condensa. Si rileva il deterioramento dell'intradosso del solaio del balcone 2 (attualmente verandato), oltre la normale usura data l'epoca di realizzazione dell'immobile (1956) che riporta ancora le finiture e i materiali dell'epoca di costruzione. Ad ogni modo è garantita la normale fruizione dell'immobile dopo una adeguata manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un appartamento di proprietà di **** Omissis **** collocato al terzo piano di un edificio in linea per abitazioni situato a Bari ad angolo tra via Tenete Casale Figoroo e via Nicola Bavaro. L'edificio è servito da due vani scala e ascensore con accesso indipendente uno dal civico 14 di via Tenete Figoroo e uno dal civico 103 di via Bavaro. L'immobile oggetto della perizia è servito dal vano scala con accesso da via Tenete Figoroo ed è composto da otto piani fuori terra: il piano terra è destinato a locali per attività commerciali; i restanti piani sono destinati prevalentemente ad abitazioni. L'immobile è situato nel comune di Bari (BA) in via Tenete Casale Figoroo n. 14 nella zona centrale del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) B7 "Centrale/QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE" ben servita dai principali servizi. Nei pressi si rilevano svariate attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, Farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. Ben collegato con il resto della città per la presenza di mezzi pubblici e con l'esterno per la vicinanza alle maggiori arterie stradali e al ponte Adriatico. L'appartamento in oggetto si estende su una superficie lorda di circa 150,00 mq ed è composto da una zona pranzo-cucina; lavanderia; un bagno; un soggiorno; tre stanze da letto; e tre balconi uno che affaccia su via Tenete Casale gli altri due nell'atrio interno, entrambi verandati. L'accesso al vano scala a servizio dell'immobile è da via Tenete Casale Figoroo al civico 14.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato.		