



Tribunale di Bari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: *****

contro: *****



N° Gen. Rep. **178/2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO RUFFINO**



PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE



Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Cellulare:
Email:
Pec:

Arch. *****

***** - 70043 Monopoli

*****1974@gmail.com
rosaannamaria.*****@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 85, particella 230, subalterno 57 - dati dal 06-11-1975 al 01-01-1992

Dati Catastali: foglio 85, particella 230, subalterno 57 - dati dal 01-01-1992 al 04-01-2010

Dati Catastali: foglio 85, particella 230, subalterno 72 - dati dal 06-11-1975 al 01-01-1992

Dati Catastali: foglio 85, particella 230, subalterno 72 - dati dal 01-01-1992 al 04-01-2010

Dati Catastali: foglio 85, particella 230, subalterno 81 - dati dal 04-01-2010 al 09-11-2015

Dati Catastali: foglio 85, particella 230, subalterno 81 - dati attuali

2. Quota e tipologia del diritto

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***** - **Residenza:** Via Tommaso Fiore 16-26 - **Stato Civile:** coniugato - **Regime Patrimoniale:** convenzione matrimoni - **Data Matrimonio:** 24-06-1968

3. Stato di possesso

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Libero

4. Creditori Iscritti

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena SPA, *****

5. Comproprietari

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: € 402.000,00

Inizio operazioni peritali

In data 07/02/2025, la sottoscritta Arch. ***** con studio in *****- 70043 - Monopoli (BA), email *****74@libero.it; *****1974@gmail.com, PEC *****@archiworldpec.it, Tel. ***** , veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2025 accettava l'incarico, prestava giuramento di rito e procedeva all'inizio delle operazioni peritali.

La sottoscritta, Esperto Stimatore, in riferimento ai beni oggetto di procedura esecutiva, ha proceduto alla formazione di un unico Lotto così definito :

- LOTTO 1 : Bene A – Abitazione ubicata in Bari (BA) – Via Tommaso Fiore, 16-26, piano 8 (attico).

LOTTO 1

Descrizione generale: L'immobile oggetto di procedura è ubicato in un edificio subito ad ovest centro murattiano del comune di Bari, e fa parte della zona di completamento. Antistante il fabbricato vi è una strada a medio traffico a doppia corsia con spartitraffico centrale. E' una zona residenziale nella quale sono presenti servizi, quali banche, uffici postali, nel raggio di 600 m sono presenti gli Istituti scolastici comprensivi scuola primaria e secondaria di primo grado, centro sportivo, vari esercizi commerciali di vicinato. Dista circa 700 m dalla zona portuale.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Il creditore procedente ha optato per la presentazione della Certificazione notarile riguardante l'immobile Lotto 1.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Informazioni sulla zona:

- Tipologia: di espansione
- Area urbanistica: residenziale
- Parcheggi: scarsi
- Caratteristiche: normale
- Traffico: scorrevole
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Servizio	Qualità
Scuole di primo e secondo grado	Presenti nel raggio di 700 m
Supermercati	Presenti nel raggio di 200 m

Zone limitrofe e collegamenti:

- Zone limitrofe: portuali, cimitero
- Attrazioni paesaggistiche: Costa, murge
- Attrazioni storiche: Centro storico Bari

Collegamenti pubblici presenti nella zona:

Servizio	Distanza
Fermata Bus	50 m
Stazione ferroviaria	750 m

BENI LOTTO 1 - Appartamento**1. IDENTIFICAZIONE BENE****Bene: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bari (BA) CAP: 70126 frazione: Bari, Quartiere Libertà, Via Tommaso Fiore, 16-26****2. DATI CATASTALI BENE****Bene: A****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ***** nato a RUTIGLIANO (BA) il 19/05/1943; *****, foglio 85, particella 230, subalterno 57, indirizzo Via Vecchia Napoli 16-310, piano 8, comune Bari, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani , rendita € Euro 0,90;L. 1.736

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprieta' 1000/1000 fino al 21/03/1986

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** nato a RUTIGLIANO (BA) il 19/05/1943; *****, foglio 85, particella 230, subalterno 57, indirizzo Via Vecchia Napoli n. 16-310, piano 8, comune Bari, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani , rendita € Euro 568,10;L. 1.100.000

Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprieta' 1000/1000 fino al 21/03/1986

Note: Immobile soppresso insieme al sub 72 per avvenuta fusione con generazione del sub 81

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** nato a RUTIGLIANO (BA) il 19/05/1943; *****, foglio 85, particella 230, subalterno 72, indirizzo Via Vecchia Napoli 16-310, piano 8, comune Bari, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € Euro 1,32;L. 2.556

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprieta' 1000/1000 fino al 21/03/1986

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** nato a RUTIGLIANO (BA) il 19/05/1943; *****, foglio 85, particella 230, subalterno 72, indirizzo Via Vecchia Napoli 16-310, piano 8, comune Bari, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € Euro 821,17;L. 1.590.000

Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprieta' 1000/1000 fino al 21/03/1986

Note: Immobile soppresso insieme al sub 57 per avvenuta fusione con generazione del sub 81

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** nato a RUTIGLIANO (BA) il 19/05/1943; *****, foglio 85, particella 230, subalterno 81, indirizzo Via Tommaso Fiore 16-26, piano 8, comune Bari, categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, superficie totale 296 mq, escluse aree scoperte 279 mq, rendita € Euro 2.262,08

Derivante da: VARIAZIONE del 21/03/1986 Pratica n. BA0000512 in atti dal 04/01/2010 FUSIONE (n. 1564.1/1986)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprieta' 1000/1000

Note: Derivante dalla fusione dei sub 57 e sub 72

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** nato a RUTIGLIANO (BA) il 19/05/1943; *****, foglio 85, particella 230, subalterno 81, indirizzo Via Tommaso Fiore 16-26, piano 8, comune Bari, categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, superficie totale 296 mq, escluse aree scoperte 279 mq, rendita € Euro 1.921,22

Derivante da: VARIAZIONE del 24/05/2018 Pratica n. BA0132398 in atti dal 24/05/2018 RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 32734.1/2018)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprieta' 1000/1000

3. TITOLARITÀ BENI

Bene: A

Quota e tipologia del diritto

1/1 tipologia diritto - **Piena proprietà**

*****, Cod. Fiscale: ***** - Residenza: Via Tommaso Fiore 16-26 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: convenzione matrimon - Data Matrimonio: 24-06-1968

Eventuali comproprietari:

Nessuno

4. TITOLARITÀ BENI

L'appartamento oggetto di procedura confina a nord e a sud con altri appartamenti, ad est con cortile interno, ad ovest con via Tommaso Fiore.

5. DESCRIZIONE BENE

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

L'appartamento oggetto di procedura è posizionato all'ottavo piano (attico), di un edificio costituito da nove piani fuori terra e uno interrato. L'accesso avviene da Via Tommaso Fiore n.26. Ha una superficie totale di circa 226 mq più le due verande con annessi ripostigli che misurano complessivamente 49 mq ed il balcone con vano tecnico e ripostiglio di circa 100 mq. L'altezza utile interna è di circa 2,99 m. All'appartamento si accede da vano scala condominiale con ascensore e scala a rampa parallela. Esso è costituito da un ampio ingresso, subito a sinistra un bagno ed una camera ad uso soggiorno. Procedendo verso destra vi è una porta che adduce alla cucina e zona pranzo con una veranda esterna. Sempre dall'ingresso si può accedere sull'ampio balcone prospiciente via Tommaso Fiore, con annessi vano tecnico e ripostiglio, e ad una porta che conduce in un corridoio di distribuzione alle camere da letto e secondo bagno. Dalle camere da letto si accede su un'altra veranda affacciante su cortile interno con annesso ripostiglio. Detto appartamento è stato oggetto di fusione di due appartamenti più piccoli, situazione regolarizzata con concessione edilizia in sanatoria presentata presso l'ufficio tecnico del comune di Bari e rilasciata nel 1990, registrata al catasto con pratica del 04/01/2010.

Al primo appartamento si accedeva da via Tommaso Fiore n. 16 e al secondo da via Tommaso Fiore n. 26, originariamente identificati al catasto fabbricati di Bari al FG 85 p.IIIa 230 rispettivamente al sub 57 e sub 72.

L'appartamento è posizionato al piano attico di un edificio costruito nel 1968.

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e interrati n. 1

Lo stato di manutenzione generali dell'immobile risulta sufficiente. Molto probabilmente è stato inutilizzato per molto tempo, infatti sono assenti i corpi illuminanti, nella zona veranda la parte del controsoffitto è in parte divelta e si nota la mancanza di manutenzione ordinaria. L'intradosso della porzione di ampliamento oggetto di condono, che in planimetria è stata indicata come "camera", è costituito da controsoffitto che in alcune porzioni risulta divolto, viene portata così alla luce la struttura costituita da elementi di copertura in tubolari metallici con sovrapposti i pannelli coibentati. Gli impianti sono totalmente da adeguare, non esistono le certificazioni degli stessi. La pavimentazione risulta eterogenea per tutto l'appartamento ed inoltre la pavimentazione del balcone, costituita da finitura con guaina impermeabile, è in uno stato pessimo. Come da documentazione fotografica e a seguito della fusione dei due appartamenti, le destinazioni degli ambienti risultano differenti con quanto specificato negli elaborati grafici delle licenze edilizie originarie.

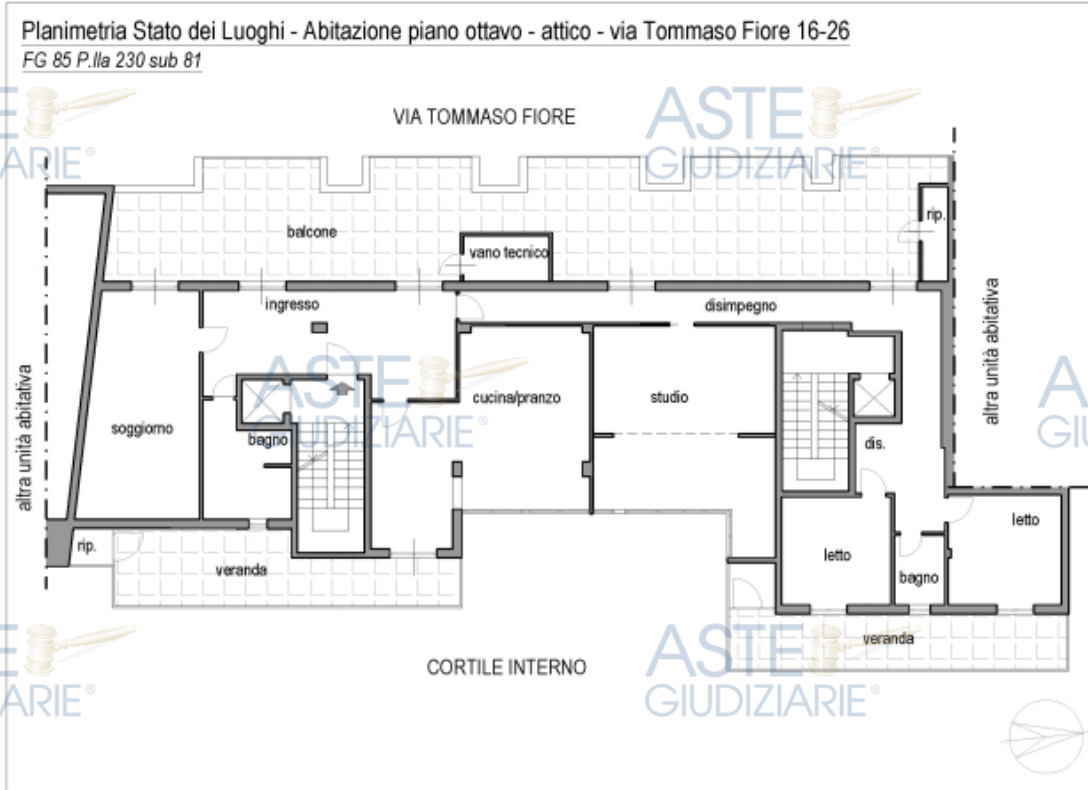
CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; protezione: inferriate ; materiale protezione: ferro ; condizioni: da ristrutturare ; Riferito limitatamente a: Gli infissi esterni in legno con inserti in vetro, sono quelli prospicienti il balcone dove oltre al
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: da ristrutturare ; Riferito limitatamente a: Gli infissi esterni in legno con inserti in vetro, sono quelli prospicienti le verande che affacciano
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli ; materiale: PVC colore bianco e vetrocamera ; condizioni: da sostituire ; Riferito limitatamente a: Tali infissi sono quelli a chiusura delle verande oggetto di condono che affacciano su cortile inter
Infissi interni	tipologia: a battente e scorrevole ; materiale: legno e vetro ; condizioni: da ristrutturare ;
Pareti esterne	materiale: Doppia fodera di blocchi in laterizio ; rivestimento: Rivestimento in pietra ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: Il rivestimento in pietra interessa solo le pareti esterne prospicienti via Tommaso Fiore, quelle pr
Pavim. Esterna	materiale: Piastrelle in ceramica ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: La pavimentazione in piastrelle di ceramica si riferisce esclusivamente alle verande, sul balcone pr
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: sufficienti ;
Plafoni	materiale: Faretti ad incasso ed esterni ; condizioni: scarse ;

	Riferito limitatamente a: In alcuni vani dell'appartamento sono presenti faretti ad incasso mentre in una delle due verande vi
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: tipologia blindata in legno color noce ; condizioni: buone ;
Rivestimento	ubicazione: bagni ; materiale: piastrelle in ceramica con inserti decorati ; condizioni: da ristrutturare ;
Rivestimento	ubicazione: Veranda ad uso cucinino ; materiale: piastrelle in ceramica con inserti decorati ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: Tale rivestimento riguarda una delle due verande utilizzate come cucina

Impianti:

Ascensore condominiale	tipologia: a fune ; condizioni: buone ; Note: L'ascensore è condominiale e serve i diversi piani del fabbricato
Citofonico	tipologia: video ; condizioni: da installare ; Note: E' stato rimosso il videocitofono all'interno dell'appartamento
Condizionamento	tipologia: autonomo ; alimentazione: elettrico ; rete di distribuzione: canali ; diffusori: Bocchette di immissione ; condizioni: sufficienti ; conformità: assente ; Note: Il sistema di climatizzazione è dotato di regolatore aerotermico, non è stato possibile accertarne le condizioni ed il funzionamento in quanto l'appartamento al momento del sopralluogo era privo di alimentazione elettrica.
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; conformità: non è presente la dichiarazione di conformità ;
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale ; conformità: non è presente la dichiarazione di conformità ;
Idrico	tipologia: sottotraccia ; rete di distribuzione: tubi in ferro zincato ;



6. IMPIANTI BENE A

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stato possibile reperire informazioni in riferimento al possibile rifacimento dell'impianto elettrico

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto canalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto, l'appartamento al momento del sopralluogo, mancava di alimentazione elettrica

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto, l'appartamento al momento del sopralluogo, mancava di alimentazione elettrica

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore è condominiale
Esistenza carri ponte	NO

7. CONSISTENZA BENI**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata considerato la superficie calpestabile dell'abitazione più l'ingombro dei tramezzi e delle murature perimetrali. Il balcone è stato computato: nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, per le due verande prospicienti il cortile interno la superficie è stata calcolata al 60%.

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
Ingresso	25,00	28,00	1,00	28,00	
Soggiorno	27,00	30,00	1,00	30,00	
Bagno	9,00	10,00	1,00	10,00	
Cucina/pranzo	38,00	43,00	1,00	43,00	
Camera	38,00	40,00	1,00	40,00	
Disimpegno	30,00	37,00	1,00	37,00	
Camera letto	12,00	14,00	1,00	14,00	
Camera letto	13,00	15,00	1,00	15,00	
veranda 1	26,00	26,00	0,60	15,60	
Veranda 2	23,00	23,00	0,60	13,80	
Vano tecnico	4,00	4,00	0,25	1,00	
Ripostiglio	2,00	3,00	0,25	0,75	
Balcone	98,00	98,00	0,15	14,70	
Bagno 2	3,00	4,00	1,00	4,00	
	348,00	375,00		266,85	

8. PARTI COMUNI BENI

Bene: A

Le parti comuni inerenti l'immobile oggetto di procedura consistono: nel portone di ingresso e di accesso al vano scala condominiale fornito di ascensore, e nello stesso vano scala con tipologia di scale a rampe parallele di adduzione ai vari piani.

9. PROVENIENZA VENTENNALE BENI

Titolare/Proprietario: Sig. ***** dal 06/11/1975 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Mario Scialpi, in data 06/11/1975, ai nn. 24656/3001; registrato a Bari, in data 12/11/1975, ai nn. 15838/185; trascritto a Ufficio Provinciale di Bari, in data 14/11/1975, ai nn. 22288/20228.

10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENI**10.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

9.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
nessuna

10.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

9.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA contro *****
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 1.577.095,46

10.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** contro *****; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Bari in data 30/05/2024 ai nn. 26618/20533;

10.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

10.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

10.3 Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 30/05/2024: 200,00 € + 59,00 € (imposta di bollo) + 40,00 € (tassa ipotecaria);
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bari il 03/11/2021: 200,00 € + 59,00 € (imposta di bollo) + 40,00 € (tassa ipotecaria).

11. URBANISTICA BENI**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DGR n. 2415 del 10/12/2008
Zona omogenea:	Area di Completamento B3
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 42 - 48
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	max 50%
Altezza massima ammessa:	max 25 ml

12. EDILIZIA BENI**12.1 Pratiche edilizie**

Numero pratica: 1002/1968

Intestazione: *****

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione stabile via Napoli angolo nuova strada di PRG

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/06/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 28/08/1968 al n. di prot. 1839

Abitabilità/agibilità in data 02/09/1970 al n. di prot. 61346

12.1 Pratiche edilizie

Numero pratica: 7373/1990

Intestazione: *****

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Di accorpamento di due appartamenti on realizzazione di superfici in ampliamento

Oggetto: sanatoria opere abusive

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 0333789603

Rilascio in data 18/10/1990 al n. di prot. 51962

12.2 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione del vano tecnico esterno e la non realizzazione di un tramezzo interno come riportato su elaborato grafico della pratica di condono.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna relativa all'assenza di un tramezzo presente nell'elaborato grafico della Concessione edilizia in Sanatoria

CILA oneri: € 1.000,00

spese professionali: € 1.200,00

Diritti di segreteria urbanistici: € 85,00

Note: Per la regolarizzazione delle suddette difformità, si dovrà presentare pratica edilizia CILA presso il SUE del comune di Bari.

Totale complessivo delle spese € 2.285,00

Note sulla conformità edilizia: In data 14.04.2025, la sottoscritta si è recata presso l'abitazione oggetto di procedura per poter procedere con il sopralluogo ed effettuare il rilievo metrico e fotografico con la constatazione dello stato dei luoghi. E' stato possibile appurare, dopo aver effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari che, lo stato dei luoghi corrisponde a quanto presente nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1103/1990 a meno della distribuzione del vano tecnico esterno su balcone, e di un tramezzo in un vano in corrispondenza della veranda che non è stato realizzato.

13. SERVITÙ

Bene: A

Le uniche servitù rilevate, sono riportate nell'atto di donazione del 06/11/1975, in merito all'affaccio e sporto su cortile interno del fabbricato dell'appartamento e dello sciorinamento dei panni da bucato.

14. AVVERTENZE BENI**Spese di gestione condominiale:**

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

In riferimento al Condominio via Tommaso Fiore n.16, da quanto ricevuto dall'Amministratore Sig. Cocola, rimangono insolute le rate mensili, comprensive della quota assicurativa dei mesi da Aprile a Luglio 2025 per un totale pari a € 1.637,24. In riferimento al Condominio via Tommaso Fiore n. 26, da quanto ricevuto dall'Amministratore Sig. Mauro Minafra, rimangono insolute le rate mensili al 14/05/2025 per un totale di € 1.676,00.

TOTALE IMPORTI INSOLUTI 3.313,24.

Attestazione Prestazione Energetica: Non redatto e non in possesso della proprietà

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Assente. E' stata redatta ed allegata alla presente perizia.

15. DISPONIBILITÀ BENI**Libero**

Note: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava libero da persone e arredi.

16. STIMA BENI**A - Abitazione di tipo civile [A2]****Criteri e fonti:**

Il valore commerciale del bene oggetto di procedura, 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine in riferimento alla situazione del mercato, 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.

Allo scopo di ricavare il valore di mercato dell'immobile in oggetto, la sottoscritta ha proceduto con una indagine sul mercato immobiliare locale tesa al reperimento di dati attinenti ai prezzi delle unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari all'immobile oggetto del procedimento e poter effettuare la comparazione, in virtù anche della posizione di pregio dell'immobile, prospiciente la costa e dai servizi offerti nella zona e alla consistenza della superficie. Da sopralluogo effettuato si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione in zona di completamento rispetto al perimetro del borgo murattiano della città di Bari, dello stato manutentivo. La superficie commerciale è stata calcolata considerando la superficie calpestabile di ciascun vano costituente l'appartamento, più l'ingombro dei tramezzi e delle murature perimetrali e applicando coefficienti correttivi per le varie pertinenze. Il costo unitario di vendita è stato ricavato mettendo a confronto il valore ottenuto dalle consultazioni presso le agenzie immobiliari con le quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferite alle abitazioni in normale stato, nella zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura, riferite al secondo semestre del 2024. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento ai dati del secondo semestre del 2024, per le abitazioni civili in normale stato conservativo riporta i valori unitari pari a : min 1.450,00 €/mq e max 1.750,00 €/mq con valore medio pari a 1.600,00 €. Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, in riferimento ad immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari all'immobile oggetto di stima, considerando lo stato manutentivo, la consistenza dell'immobile, è stato ricavato un valore medio unitario pari a 2.200,00 €/mq. Per le considerazioni innanzi riportate, considerando l'ubicazione dell'immobile, lo stato manutentivo dello stesso, la vetustà degli impianti, si ritiene dover considerare come valore unitario di mercato 1.800,00 €/mq della superficie convenzionale, che si ottiene sommando la superficie convenzionale dell'immobile, costituito dall'abitazione a piano attico e dalle superficie convenzionale del balcone e verande.

Catasto di	Bari
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	Bari
Uffici del registro di	Bari
Ufficio tecnico di	Bari
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare	Agenzia immobiliare e OMI
Parametri medi di zona per destinazione principale	2.200,00

Quotazioni agenzia del territorio

Periodo (semestre – anno)	Secondo semestre - 2024
Zona	Centrale, quartiere Libertà tra C.so V. Veneto, vi
Tipo di destinazione	residenziale
Tipologia	Abitazioni civili
Superficie di riferimento	L
Stato conservativo	normale
Valore di mercato min	1.450,00
Valore di mercato max	1.750,00

Stima

Totale consistenze	266.85
Prezzo unitario	€ 1.800,00
Valore complessivo intero	€ 480.330,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 480.330,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001 - Appartamento

Valore complessivo	€ 480.330,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 408.280,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.313,24
Spese di allineamento catastale	€ 500,00
Spese di regolarizzazione tecniche	€ 2.285,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 402.182,26
Valore delle quote al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 402.182,26

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 402.182,26

VALORE FINALE DI STIMA CON ARROTONDAMENTO: € 402.000,00

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 18.09.2025

L'Esperto alla stima

Arch. *****



ALLEGATO 1_Provenienza bene

ALLEGATO 2_Individuazione bene

ALLEGATO 3_Documentazione fotografica

ALLEGATO 4_Estratto mappa

ALLEGATO 5_Visura catastale

ALLEGATO 6_Planimetria catastale

ALLEGATO 7_Aggiornamento ispezione ipotecaria

ALLEGATO 8_Stralcio Strumento urbanistico Bari

ALLEGATO 9_Concono e abitabilità

ALLEGATO 10_Planimetria stato dei luoghi

ALLEGATO 11_Planimetria frazionamento appartamento

ALLEGATO 12_Spese condominiali

ALLEGATO 13_Estratto matrimonio

ALLEGATO 14_Attestazione Prestazione Energetica



Riepilogo bando d'asta



BENE A – Abitazione ubicata in Bari (BA) – Via Tommaso Fiore, 16-26, piano 8 (attico).

L'appartamento oggetto di procedura è posizionato all'ottavo piano (attico), di un edificio costituito da nove piani fuori terra e uno interrato. L'accesso avviene da Via Tommaso Fiore n.26. Ha una superficie totale di circa 226 mq più le due verande con annessi ripostigli che misurano complessivamente 49 mq ed il balcone con vano tecnico e ripostiglio di circa 100 mq. L'altezza utile interna è di circa 2,99 m. All'appartamento si accede da vano scala condominiale con ascensore e scala a rampa parallela. Esso è costituito da un ampio ingresso, subito a sinistra un bagno ed una camera ad uso soggiorno. Procedendo verso destra vi è una porta che adduce alla cucina e zona pranzo con una veranda esterna. Sempre dall'ingresso si può accedere sull'ampio balcone prospiciente via Tommaso Fiore, con annessi vano tecnico e ripostiglio, e ad una porta che conduce in un corridoio di distribuzione alle camere da letto e secondo bagno. Dalle camere da letto si accede su un'altra veranda affacciante su cortile interno con annesso ripostiglio. Detto appartamento è stato oggetto di fusione di due appartamenti più piccoli, situazione regolarizzata con concessione edilizia in sanatoria presentata presso l'ufficio tecnico del comune di Bari e rilasciata nel 1990, registrata al catasto con pratica del 04/01/2010.

Al primo appartamento si accedeva da via Tommaso Fiore n. 16 e al secondo da via Tommaso Fiore n. 26, originariamente identificati al catasto fabbricati di Bari al FG 85 p.IIIa 230 rispettivamente al sub 57 e sub 72.

L'appartamento è posizionato al piano attico di un edificio costruito nel 1968.

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e interrati n. 1

Identificati al catasto Fabbricati: - Fg. 85, Part. 230, Sub. 81, Categoria A/2;

L'immobile è posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In riferimento alla normativa urbanistica, lo strumento vigente nel comune di Bari è il **PRG di Bari** approvato con DGR n. 2415 del 10/12/2008.

La zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura rientra in quelle zone residenziali, definite: **"ZONA DI COMPLETAMENTO DEL TIPO B3"**.

PREZZO BASE D'ASTA: € 402.000,00



17. IPOTESI DI FRAZIONAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Come già precisato nella relazione di stima, l'appartamento è stato oggetto di fusione di due appartamenti più piccoli, situazione regolarizzata con concessione edilizia in sanatoria presentata presso l'ufficio tecnico del comune di Bari e rilasciata nel 1990, registrata al catasto con pratica del 04/01/2010.

Al primo appartamento si accedeva da via Tommaso Fiore n. 26 e al secondo da via Tommaso Fiore n. 16, originariamente identificati al catasto fabbricati di Bari al FG 85 p.la 230 rispettivamente al sub 57 e sub 72. Nella planimetria di seguito alla Figura 01, si è voluto riportare la situazione iniziale dell'immobile a prima della fusione, andando così a dividere l'appartamento in due appartamenti più piccoli, con la realizzazione di un tramezzo a dividere gli appartamenti ed il ripristino dell'ingresso dal condominio di via Tommaso Fiore n.16 per permettere l'accesso all'Appartamento 2:

- Appartamento 1 con accesso da Via Tommaso Fiore n. 26;
- Appartamento 2 con accesso da Via Tommaso Fiore n. 16.

Planimetria abitazione piano ottavo - attico IPOTESI DI FRAZIONAMENTO IN DUE APPARTAMENTI

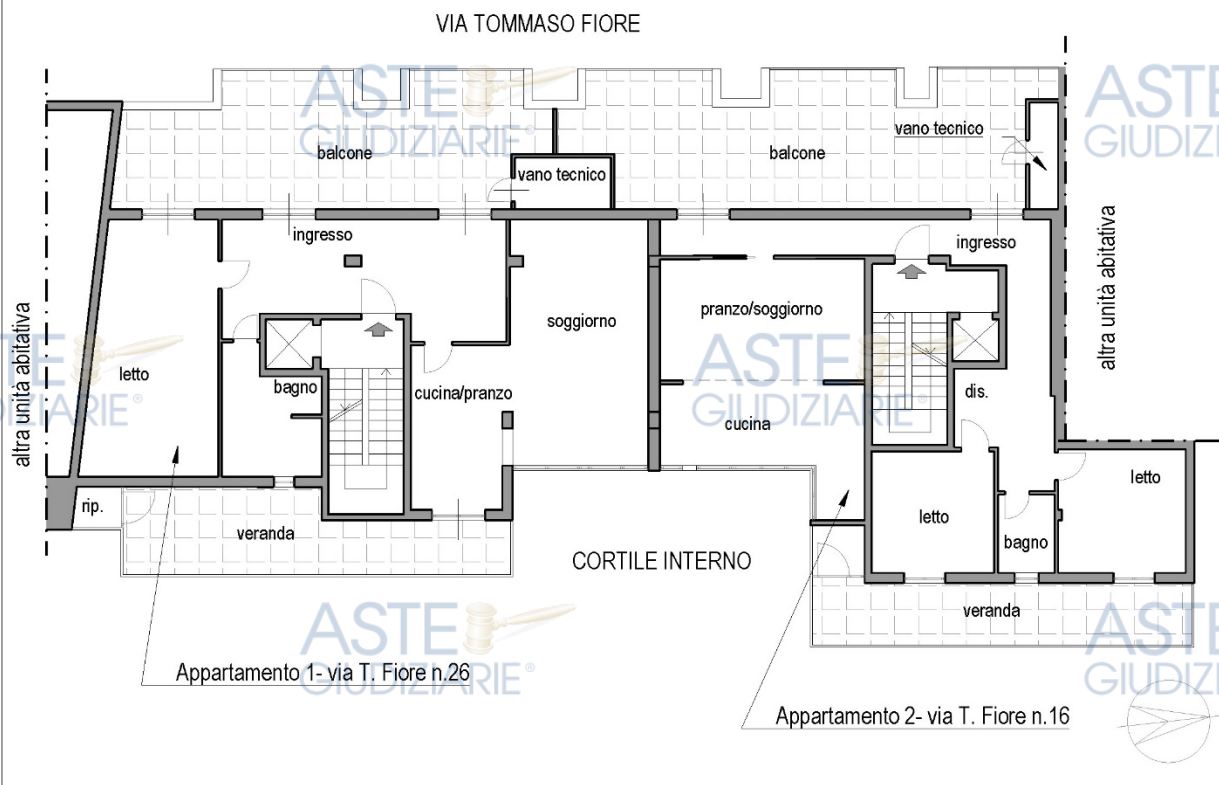


Figura 01- Ipotesi di frazionamento

APPARTAMENTO 1

L'appartamento 1 è costituito da un ampio ingresso, a sinistra è stata ipotizzata una camera da letto, il bagno esistente, mentre procedendo verso destra la cucina con veranda e la zona pranzo/soggiorno (figura 02). Complessivamente la superficie utile del primo appartamento risulta pari a circa mq 100. Dall'ingresso si accede al balcone prospiciente via Tommaso Fiore. La veranda per quanto riguarda la superficie rimane quella originaria, mentre la porzione ipotizzata del balcone spettante l'appartamento 1 risulta pari a circa mq 40 con annesso vano tecnico. Si dovranno considerare i costi per la divisione materiale dei due appartamenti con la realizzazione di una muratura con spessore di circa 35 cm, da suddividere tra i due appartamenti, demolizione di tramezzo tra disimpegno e zona pranzo, oltre alle spese per il frazionamento con presentazione pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del comune di Bari, dichiarazione al catasto e spese professionali. Per quanto riguarda l'impianto idrico, sono stati rilevati due contabilizzatori, uno per ciascun appartamento. Così come anche l'impianto di climatizzazione è già suddiviso per i due appartamenti, ovviamente saranno da adeguare gli impianti sia alla normativa vigente che alla situazione delle nuove destinazioni dei vani che si andrebbero a creare con il frazionamento stesso.

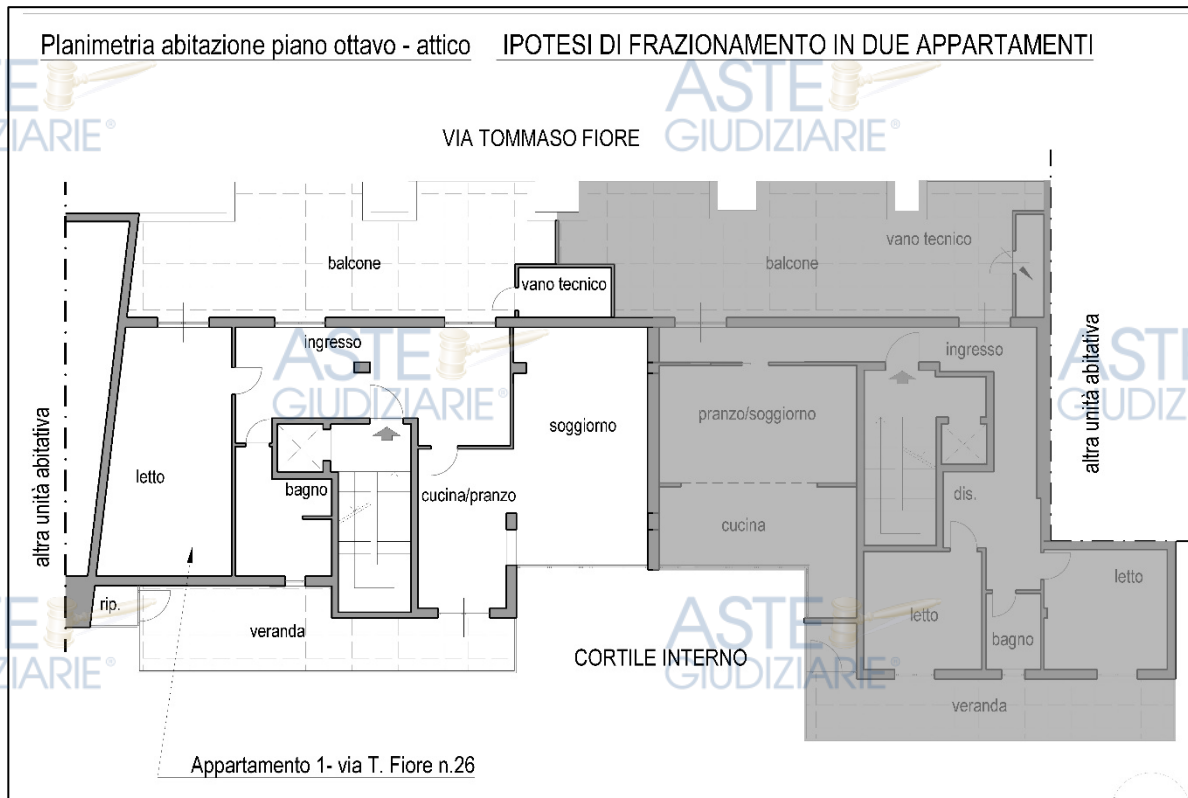


Figura 02- Appartamento 1 con ingresso da via Tommaso Fiore n. 26

Riepilogo spese:

- Pratica edilizia di frazionamento da presentare presso l'ufficio tecnico del comune di Bari: **SCIA diritti di segreteria € 120,00;**
- Dichiarazione al catasto: **Diritti € 70,00;**
- Spese professionali per redazione e presentazione SCIA edilizia e dichiarazione al catasto: **€ 2.500,00**

Spese per opere edili : € circa 6.000,00 quali:

- Demolizione tramezzo;
- Realizzazione muratura di divisione tra i due appartamenti (spesa 1/2;
- Chiusura porta esistente disimpegno;
- Ripristino intonaco e tinteggiatura.

TOTALE STIMATO: circa € 8.690,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per poter procedere con la stima dell'Appartamento 1, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale è stata calcolata considerando la superficie calpestabile dell'abitazione più l'ingombro dei tramezzi e delle muraure perimetrali. Il balcone è stato computato: nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, per le due verande prospicienti il cortile interno la superficie è stata calcolata al 60%.

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
Ingresso	25,00	28,00	1,00	28,00	
Camera letto	27,00	30,00	1,00	30,00	
Bagno	9,00	10,00	1,00	10,00	
Cucina/pranzo soggiorno	41,00	47,00	1,00	47,00	
Veranda	26,00	26,00	0,60	15,60	
Balcone	45,00	45,00	0,15	6,75	
Vano tecnico	4,00	4,00	0,25	1,00	
	177,00	190,00		138,35	

APPARTAMENTO 1**Criteri e fonti:**

Il valore commerciale del bene **APPARTAMENTO 1**, 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine in riferimento alla situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Allo scopo di ricavare il valore di mercato dell'immobile in oggetto, la sottoscritta ha proceduto con una indagine sul mercato immobiliare locale tesa al reperimento di dati attinenti ai prezzi delle unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari all'immobile oggetto del procedimento e poter effettuare la comparazione, in virtù anche della posizione di pregio dell'immobile, prospiciente la costa e dai servizi offerti nella zona e alla consistenza della superficie. Da sopralluogo effettuato si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione in zona di completamento rispetto al perimetro del borgo murattiano della città di Bari, dello stato manutentivo. La superficie commerciale è stata calcolata considerando la superficie calpestabile di ciascun vano costituente l'appartamento, più l'ingombro dei tramezzi e delle muraure perimetrali alla nuova sistemazione e applicando coefficienti correttivi per le varie pertinenze. Il costo unitario di vendita è stato ricavato mettendo a confronto il valore ottenuto dalle consultazioni presso le agenzie immobiliari con le quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferite alle abitazioni in normale stato, nella zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura, riferite al secondo semestre del 2024. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento ai dati del secondo semestre del 2024, per le abitazioni civili in normale stato conservativo riporta i valori unitari pari a : min 1.450,00 €/mq e max 1.750,00 €/mq con valore medio pari a 1.600,00 €. Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, in riferimento ad immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari all'immobile oggetto di stima, considerando lo stato manutentivo, la consistenza dell'immobile, è stato ricavato un valore medio unitario pari a 2.700,00 €/mq. Per le considerazioni innanzi riportate, considerando l'ubicazione dell'immobile, lo stato manutentivo dello stesso, la vetustà degli impianti, la superficie più vendibile, si ritiene dover considerare come valore unitario di mercato 2.000,00 €/mq della superficie convenzionale, che si ottiene sommando la superficie convenzionale dell'immobile, costituito dall'abitazione Appartamento 1 a piano attico e dalle superficie convenzionale della porzione di balcone e della veranda.

STIMA APPARTAMENTO 1

Totale consistenze	138.35
Prezzo unitario	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 276.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 276.700,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA – Appartamento 1

Valore complessivo	€ 276.700,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 235.195,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, Condominio via Tommaso Fiore n. 26:	€ 1.676,00
Spese di allineamento catastale	€ 570,00
Spese di regolarizzazione tecniche	€ 2.120,00
Spese per opere edili	€ 8.690,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 222.139,00
Valore delle quote al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 222.139,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 222.139,00

VALORE FINALE DI STIMA CON ARROTONDAMENTO: € 222.000,00

APPARTAMENTO 2

L'appartamento 2 è costituito da ingresso su disimpegno, a sinistra è stata ipotizzata la cucina con zona pranzo/soggiorno, mentre procedendo verso destra il disimpegno continua fino alle due camere da letto e bagno (figura 03). Le camere da letto affacciano sulla veranda che dà su cortile interno. Dal disimpegno, per mezzo di due porte finestra, è possibile accedere sul balcone prospiciente via Tommaso Fiore. Complessivamente la superficie utile del secondo appartamento risulta pari a circa mq 95,00. La veranda per quanto riguarda la superficie rimane quella originaria, mentre la porzione ipotizzata del balcone spettante l'appartamento 2 risulta pari a circa mq 52 con annesso vano tecnico. Si deve considerare il costo per la divisione materiale dei due appartamenti con la realizzazione di una muratura con spessore di circa 35 cm, da suddividere tra i due appartamenti, demolizione della muratura di tamponatura per ripristinare la porta di accesso dal vano scala condominiale di via Tommaso Fiore n.16, oltre alle spese per il frazionamento con presentazione pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del comune di Bari, dichiarazione al catasto e spese professionali. Per quanto riguarda l'impianto idrico, sono stati rilevati due contabilizzatori, uno per ciascun appartamento. Così come anche l'impianto di climatizzazione è già suddiviso per i due appartamenti, ovviamente saranno da adeguare gli impianti sia alla normativa vigente che alla situazione delle nuove destinazioni dei vani che si andrebbero a creare con il frazionamento stesso.

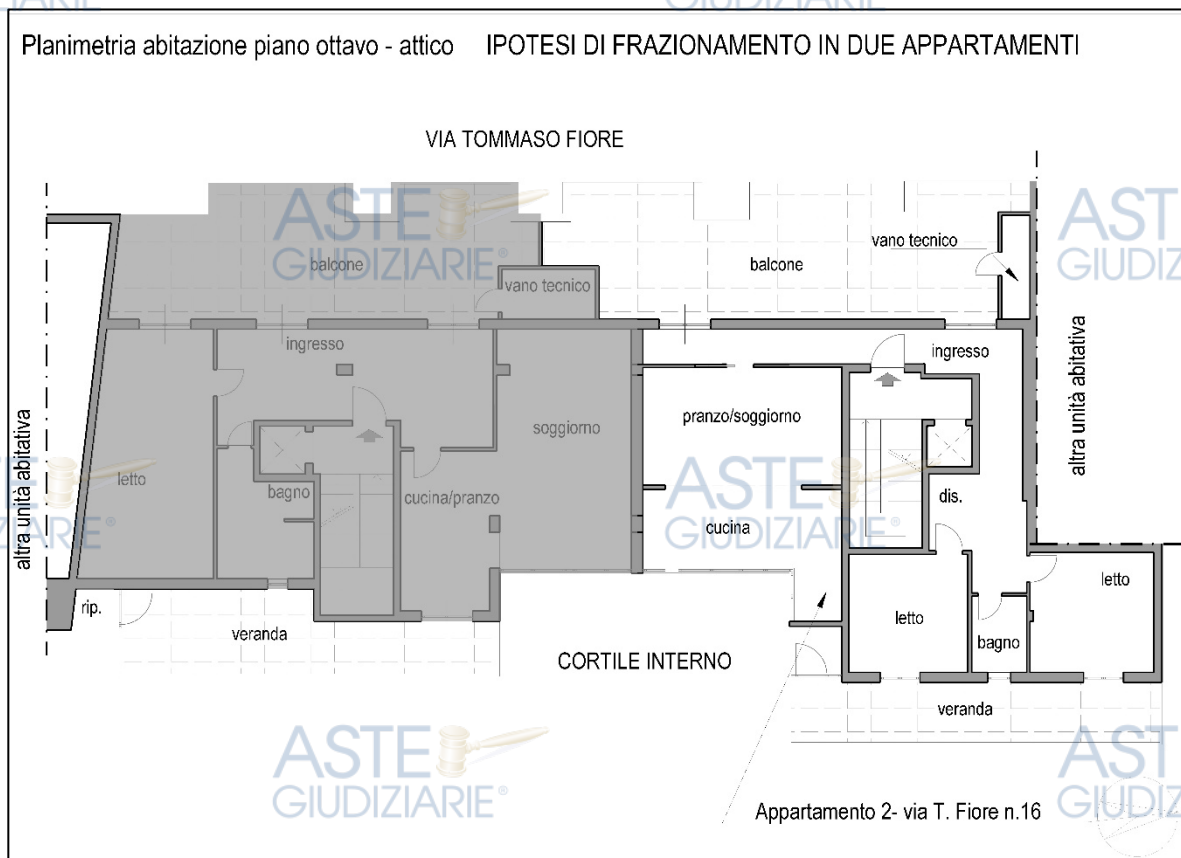


Figura 03- Appartamento 2 con ingresso da via Tommaso Fiore n. 16

Riepilogo spese:

- Pratica edilizia di frazionamento da presentare presso l'ufficio tecnico del comune di Bari: **SCIA diritti di segreteria € 120,00;**
- Dichiarazione al catasto: **Diritti € 70,00;**
- Spese professionali per redazione e presentazione SCIA edilizia e dichiarazione al catasto: **€ 2.500,00**

Spese per opere edili : € circa 2.000,00 quali:

- Ripristino porta di ingresso dal vano scala condominiale;
- Realizzazione muratura di divisione tra i due appartamenti (spesa 1/2);
- Ripristino intonaco e tinteggiatura;

TOTALE STIMATO: circa € 4.690,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per poter procedere con la stima dell'Appartamento 2, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale è stata calcolata considerando la superficie calpestabile dell'abitazione più l'ingombro dei tramezzi e delle muraure perimetrali. Il balcone è stato computato: nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, per le due verande prospicienti il cortile interno la superficie è stata calcolata al 60%.

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
Ingresso/disimpegno	25,50	31,45	1,00	31,45	
Cucina / soggiorno	38,00	41,20	1,00	41,20	
Bagno	3,80	4,64	1,00	4,64	
Letto	12,60	14,40	1,00	14,40	
Letto	13,35	15,60	1,00	15,60	
Veranda	24,00	24,00	0,60	14,40	
Balcone	52,00	52,00	0,15	7,8	
Vano tecnico	4,00	4,00	0,25	1,00	
	173,25	190,00		130,49	

APPARTAMENTO 2

Criteri e fonti:

Il valore commerciale del bene **APPARTAMENTO 2**, 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine in riferimento alla situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Allo scopo di ricavare il valore di mercato dell'immobile in oggetto, la sottoscritta ha proceduto con una indagine sul mercato immobiliare locale tesa al reperimento di dati attinenti ai prezzi delle unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari all'immobile oggetto del procedimento e poter effettuare la comparazione, in virtù anche della posizione di pregio dell'immobile, prospiciente la costa e dai servizi offerti nella zona e alla consistenza della superficie. Da sopralluogo effettuato si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione in zona di completamento rispetto al perimetro del borgo murattiano della città di Bari, dello stato manutentivo. La superficie commerciale è stata calcolata considerando la superficie calpestabile di ciascun vano costituente l'appartamento, più l'ingombro dei tramezzi e delle murature perimetrali alla nuova sistemazione e applicando coefficienti correttivi per le varie pertinenze. Il costo unitario di vendita è stato ricavato mettendo a confronto il valore ottenuto dalle consultazioni presso le agenzie immobiliari con le quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferite alle abitazioni in normale stato, nella zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura, riferite al secondo semestre del 2024. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento ai dati del secondo semestre del 2024, per le abitazioni civili in normale stato conservativo riporta i valori unitari pari a : min 1.450,00 €/mq e max 1.750,00 €/mq con valore medio pari a 1.600,00 €. Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, in riferimento ad immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari all'immobile oggetto di stima, considerando lo stato manutentivo, la consistenza dell'immobile, è stato ricavato un valore medio unitario pari a 2.700,00 €/mq. Per le considerazioni innanzi riportate, considerando l'ubicazione dell'immobile, lo stato manutentivo dello stesso, la vetustà degli impianti, la superficie più vendibile, si ritiene dover considerare come valore unitario di mercato 2.000,00 €/mq della superficie convenzionale, che si ottiene sommando la superficie convenzionale dell'immobile, costituito dall'abitazione Appartamento 1 a piano attico e dalle superficie convenzionale della porzione di balcone e della veranda.

STIMA APPARTAMENTO 1

Totale consistenze	130.49
Prezzo unitario	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 260.980,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 260.980,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA – Appartamento 2

Valore complessivo	€ 260.980,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 221.833,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, Condominio via Tommaso Fiore n. 26.	€ 1.637,24
Spese di allineamento catastale	€ 570,00
Spese di regolarizzazione tecniche	€ 2.120,00
Spese per opere edili	€ 2.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 215.505,76
Valore delle quote al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 215.505,76

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 215.505,76

VALORE FINALE DI STIMA CON ARROTONDAMENTO: € 215.500,00