



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE di BARI**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Procedura Concorsuale n. 117-118/2024**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

LIQUIDATORE:  
DOTT. SANTOMAURO FEDELE

GIUDICE:  
DOTT.SSA CESARONI PAOLA

**PERIZIA DI STIMA**

del 10/04/2026

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESPERTO STIMATORE:

**ARCH. GIOVANNI FORLANO**

CF: FRL GNN 64C02 A285Y  
con studio in ANDRIA (BT) via F. Cavallotti n. 1  
telefono: 0883/594737 – 368/649243  
e-mail: g.forlano@archiworld.it  
PEC: giovanni.forlano@archiworldpec.it



INDICE.....	2
DATI GENERALI.....	3
PREMESSA.....	3
LOTTO UNICO.....	4
Identificazione del bene.....	4
Formazione di lotti.....	5
Sommaria descrizione del bene.....	6
Sommaria descrizione del bene.....	7
Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Procedura espropriativa per pubblica utilità.....	8
Titolarità.....	8
Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	9
Stato di possesso del bene.....	9
Formalità, vincoli o oneri.....	9
Spese condominiali.....	9
Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	9
ALLEGATI.....	12





**Procedura n. 117-118-2024**

Giudice Delegato..... Dott.ssa Paola CESARONI

**Recapiti dell'esperto stimatore:**

Indirizzo studio tecnico: ..... via F. Cavallotti n. 1 – Andria (BT)

Indirizzo E-mail: ..... g.forlano@archiworld.it

Indirizzo PEC: ..... giovanni.forlano@archiworldpec.it

Recapito telefonico: ..... 0883/594737 – 368/649243

**Date significative**

Sentenza n. .... 333/2024

Pubblicazione sentenza ..... 19.12.2024

Nomina dell'esperto stimatore ..... 21.05.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore ..... 19.06.2025

Primo accesso ai luoghi di causa ..... 08/07/2025

**PREMESSA**

Elenco dei beni nel comune di Turi (BA) in via dei Peuceti 21, via D. Cozzolongo s.n.c.

1) Appartamento al piano terra-rialzato, Cat A/3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 86 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 28 p.lla 868 sub 10.

2) Posto auto -cantinola al piano seminterrato, Cat C/6, consistenza 13 mq, sup. catastale 12 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 28 p.lla 868 sub 31.

I beni oggetto della presente procedura costituiranno Lotto Unico.



### Identificazione del bene.

#### BENE 1a (appartamento)

##### Confini.

Il bene 1a, (appartamento) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con via dei Peuceti;
- a sud con via D. Cozzolongo;
- a est con edificio scala B;
- a ovest con vano scala.

##### Dati catastali.

Il bene 1a (appartamento) catastalmente è identificata nel seguente modo:

- Foglio **28**
- Particella **868**
- Sub **10**
- Categoria **A/3**
- Classe **4**
- Consistenza **4,5 vani**
- Superficie catastale **86 mq**
- Rendita **383,47 €**
- Piano **T**

##### Corrispondenza catastale.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



## **BENE 2a (posto auto-cantinola)**



### **Confini.**

Il bene 2a, (posto auto-cantinola) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con corsia di scorrimento;
- a sud con terrapieno via D. Cozzolongo;
- a est con posto auto 30;
- a ovest con terrapieno via D. Cozzolongo.



### **Dati catastali.**

Il bene 2a (posto auto-cantinola) catastalmente è identificata nel seguente modo:

- Foglio **28**
- Particella **868**
- Sub **31**
- Categoria **C/6**
- Classe **2**
- Consistenza **13 mq**
- Superficie catastale **12 mq**
- Rendita **28,87 €**
- Piano **S1**



### **Corrispondenza catastale.**

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



### **Formazione di lotti.**

Come riportato in premessa i beni n. 1-2 costituiscono un unico lotto, in quanto il bene 2 (trattasi di posto auto e locale cantinola retrostante) è pertinenziale all'abitazione.





## Sommatoria descrizione del bene.



### **BENE 1a (appartamento)**

#### **Descrizione.**

L'appartamento oggetto di stima è al piano terra-rialzato di un edificio condominiale edificato nell'anno 2010.

L'edificio è servito da un ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è composta da un ingresso-salone, cucina, disimpegno, due vani letto, bagno, ripostiglio, due balconi prospicienti le pubbliche vie e un piccolo giardino posto al piano strada. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di 93,00 mq.

Tutti i vani principali sono finestrati.

L'accesso all'unità immobiliare avviene sia dal portone condominiale posto su via dei Peuceti al civico 21, che conduce alle scale condominiali, che autonomamente dal cancello di accesso al giardino.

L'edificio si trova in zona semiperiferica, sulla direttrice in uscita dell'abitato di Turi in direzione Castellana.

La zona è dotata di parcheggi con sosta libera lungo gli assi viari.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è abitato dal nucleo familiare [REDACTED]

#### **Stato conservativo.**

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono, le parti condominiali non necessitano di alcun intervento manutentivo straordinario.

#### **Caratteristiche costruttive prevalenti.**

L'altezza utile interna dell'abitazione, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,70 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche.

Le pareti interne sono finite a intonaco e tinte con pittura del tipo ducotone, ad eccezione del bagno e della parete del vano cucina in cui le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario collegato alla rete idrica pubblica (AQP) con allacciamento autonomo.

Risulta provvista di impianto termico con caldaia murale e pannello solare, impianto elettrico sottotraccia e videocitofono.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in alluminio elettrocolorato con tapparelle in pvc, grate in ferro di protezione e porte interne in legno verniciate.





## Sommatoria descrizione del bene.



### **BENE 2a (posto auto-cantinola)**

#### **Descrizione.**

Il posto auto e la retrostante cantinola oggetto di stima è al piano seminterrato di un edificio condominiale edificato nell'anno 2010.

Il posto auto è composto da un'area di parcheggio di forma trapezoidale a da un unico piccolo vano retrostante adibito a ripostiglio con sovrastante serbatoio di accumulo dell'acqua ad uso dell'abitazione.

L'accesso avviene dal portone condominiale posto su [REDACTED] che conduce alla rampa e quindi alla corsia condominiale.

L'edificio si trova in zona semiperiferica sulla direttrice in uscita dell'abitato di Turi in direzione Castellana.

La zona è dotata di parcheggi con sosta libera lungo gli assi viari.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

Al momento del sopralluogo il bene è utilizzato dal nucleo familiare [REDACTED]

#### **Stato conservativo.**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono, le parti condominiali non necessitano di alcun intervento manutentivo straordinario.

#### **Caratteristiche costruttive prevalenti.**

L'altezza massima utile interna del posto auto, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,90 m, della cantinola di 1,80 m.

Il pavimento è realizzato con battuto di cemento del tipo "industriale".

Le pareti interne sono tinteggiate.

### **Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.**

La costruzione dei beni oggetto di stima non è antecedente il 01.09.1967.





La costruzione dell'edificio ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n. 74 del 18/11/2009, Pratica Edilizia n. 17/09.

Permesso di Costruire n. 46 del 30/06/2011, Pratica Edilizia n. 40/11 in Variante al P.d.C. n. 74.

In data 29 marzo 2012 l'impresa esecutrice ha presentato al Comune di Turi (BA) istanza per il rilascio del certificato di agibilità, obbligandosi altresì a dover adempiere, a propria cura e spese, ad ogni obbligo, onere o formalità ad egli medesimo facente capo per l'ottenimento del certificato stesso.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa non è stato possibile il raffronto con i grafici presenti nel fascicolo del fabbricato, in quanto la pratica edilizia non è stata rinvenuta negli archivi comunali.



Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Titolarità.**

Il bene oggetto di esecuzione appartiene:

1. [redacted] (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni)  
 codice fiscale: [redacted]  
 indirizzo: [redacted]  
 nato a [redacted]
2. [redacted] (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni)  
 codice fiscale: [redacted]  
 indirizzo: [redacted]  
 nata a [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà per 1/2)
- [redacted] (Proprietà per 1/2)

1. I coniugi [redacted] hanno acquisito la proprietà dei beni oggetto di procedura concorsuale, dalla impresa individuale [redacted] con atto di compravendita rogato dal Dott. Salvatore Pantaleo, Notaio in Putignano, in data 05.12.2013, repertorio 53195, raccolta 14798, trascritto il 24/12/2013 ai nn. 43321/32273.

2. L'impresa individuale [redacted] ha acquisito l'area su cui ha realizzato il fabbricato dal sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in virtù di atto per Notaio Arturo Della Monica di Bari in data 12 dicembre 2008, repertorio n. 74650/13973, trascritto a Bari il 17 dicembre 2008 ai nn. 59150/39778.

3. Il sig. [REDACTED] ha acquisito l'area alienata per la quota pari alla metà in virtù di successione legittima in morte del padre [REDACTED] (denuncia di successione registrata a Gioia del Colle (BA) al n. 1435, vol. 2008); eredità accettata tacitamente con il predetto atto per notaio Arturo della Monica di Bari in data 12 dicembre 2008, trascritta a Bari il 17 dicembre 2008 ai nn. 59149/39777; per l'altra quota pari alla metà in virtù di successione legittima in morte della madre [REDACTED] (denuncia di successione registrata a Gioia del Colle (BA) al n. 85, vol. 48); eredità accettata tacitamente con atto per notaio Domenico Amoruso di Turi (BA) in data 23 marzo 2006,

**Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.**

**Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta il 24/12/2013

Reg. gen. 43322 - Reg. part. 5917

per la somma di € 208.000,00

capitale di € 104.000,00

A favore di Banco di Napoli s.p.a. con sede a Napoli, C.F. 04485191219

Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05/12/2013, in dipendenza di atto rogato dal notaio Salvatore Pantaleo, rep. n. 53196/14799.

**Stato di possesso del bene.**

L'immobile attualmente risulta occupato dal nucleo familiare [REDACTED]

**Formalità, vincoli o oneri.**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali.**

Come comunicato dalla sig.ra [REDACTED] l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a € 576,00, € 48,00 mensili.

Non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**Determinazione del valore degli immobili pignorati.**

**Criteri di calcolo**

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro

quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: Ufficio tecnico del comune di Turi, siti internet agenzie immobiliari.

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

Valore di stima del bene: € 109.450,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "C1/semicentrale/FINO A VIA: COLOMBO-FIORE-NAPOLITANO-LEREDE-FEDERICO II-DELL'ANDRO-CARENZA- A. SPINELLI (anno 2025, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate rileva nella zona con tipologia "abitazioni di tipo economico A/3" un valore di mercato tra 650,00 e 800,00 euro/mq con uno stato conservativo normale, box auto un valore di mercato tra 300,00 e 400,00 €/mq.

Il Borsino Immobiliare considera nella stessa area sopra indicata un valore di mercato tra 692,00 e 979,00 €/mq.

Si ritiene congruo, per la tipologia abitativa e le rifiniture e condizioni dell'immobile, utilizzare il valore unitario pari a €/mq 1.100,00 incrementando di circa il 10% il valore del Borsino Immobiliare.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico e dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet e riferiti alla stessa zona, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

### Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 08/07/2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

#### Consistenza del Lotto Unico

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza max	Piano
Abitazione	62,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	m 2,70	Terra-rialzato
Balconi	28,00 mq	28,00 mq	0,5	14,00 mq		
Giardino	8,00 mq	8,00 mq	0,5	4,00 mq		
Posto auto-Cantinola	11,00 mq	13,00 mq	0,5	6,50 mq	m. 2,90-1,80	Seminterrato
Totale superficie convenzionale				99,50 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				99,50 mq		



**Valore di stima**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto Unico (abitazione-posto auto-cantinola)	99,50 mq	1.100,00 €/mq	109.450,00 €	100,00%	109.450,00 €
Valore di stima:					<b>109.450,00 €</b>



**Valore di stima finale**



**Il valore di stima finale è di € 109.450,00**





- A1 rilievo fotografico
- A2 verbale delle operazioni peritali
- A3 inquadramento immobile su google maps
- A4 estratto di mappa
- A5 visure catastali
- A6 planimetrie catastali
- A7 ispezioni ipotecarie
- A8 quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- A9 quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare
- A10 rilievo planimetrico dell'immobile
- A11 copia atto di compravendita rep. 53195 del 05/12/2013
- A12 estratto atto di matrimonio, stato di famiglia
- A13 documentazione SUE



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore 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.



Andria, 10/04/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giovanni Forlano

