

PROCEDIMENTO R.G. n° 33/2025

Sentenza Tribunale di Bari n. 126/2025

Giudice Delegata

Dott.ssa Assunta Napoliello

Liquidatore

Avv. Luigi Pansini

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA



RELAZIONE DI

STIMA IMMOBILIARE

Arch. Dino Mongelli

Architetto ARCH. BERNARDINO MONGELLI – CORSO A. DE GASPERI 378/A – 70125 – BARI

– TEL/FAX 0805575124 – MOB. 333 6194640 –

e – mail: mongellidi@libero.it – P.E.C. bernardino.mongelli@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 - PREMESSA	pag.	2
2 - OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	pag.	2
3 - IDENTIFICAZIONE E STIMA DEI BENI	pag.	3



1 – PREMESSA

Su istanza del 16.07.2025 presentata dall'avv. Luigi Pansini, in qualità di liquidatore nella procedura di Liquidazione Controllata [REDACTED] (Sentenza Tribunale di Bari n.126 del 09.05.2025), in data 18.07.2025 il Giudice Delegato Assunta Napoliello autorizzava la nomina del sottoscritto arch. Bernardino Mongelli, con studio tecnico in Bari Corso A. De Gasperi n.378/A, e conferimento di incarico di stima per l'appartamento in Bari alla Traversa Prima di Strada Bitonto – Aeroporto di Palese n.19, Scala E decimo piano, e del pertinenziale posto auto al piano interrato, in catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 10 - particella 767 - subalterni 85 e 195; quindi, l'avv. Pansini trasmetteva relativo atto di acquisto del 19.04.2019 relativo all'immobile da periziare, a rogito dott. Ernesto Fornaro Notaio in Bari, Rep. n.191674.

Per il compito affidato al sottoscritto, tenendo conto delle indicazioni riportate nel Vademecum del 25/02/2014 della sezione fallimentare del Tribunale di Bari, al sottoscritto è stato richiesto di:

- valutare con esattezza i beni suindicati specificando i criteri di stima utilizzati;
- provvedere all'esatta identificazione catastale degli immobili;
- provvedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

alla relazione di stima dovrà essere allegato quanto segue:

- Rappresentazione mappale degli immobili al N.C.E.U.;
- Visura storico ventennale degli immobili;
- Planimetria e foto degli immobili;
- Copia dell'Atto di provenienza dell'immobile;
- Estremi delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie relative all'immobile.

2 – OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Oltre alla ricognizione dei luoghi relativi agli immobili oggetto di perizia, con misurazioni e rilievo fotografico, per lo svolgimento delle operazioni peritali richieste il sottoscritto ha eseguito quanto segue:

In data 23.07.2025, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Provinciale del Catasto in Bari, ed ha acquisito le documentazioni inerenti agli immobili suddetti:

- visura catastale storica e planimetria dell'abitazione di tipo economico al decimo piano in catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 10, ptc 767, subalterno 85;
- visura catastale storica e planimetria del posto auto al piano interrato in catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 10, ptc 767 subalterno 195.

A seguito delle attività svolte per il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi relative agli immobili oggetto della presente perizia, sulla base dei dati acquisiti sono state avviate le attività di verifica riguardanti i titoli urbanistici dei suddetti immobili, quindi, in data 06.10.2025 è stata presentata istanza per richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Bari, trasmessa a mezzo di posta elettronica; a ciò è seguito relativo riscontro con trasmissione delle documentazioni richieste, in data 24 novembre, 02 e 03 dicembre 2025.

In data 02.02.2026, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in Bari, ed ha acquisito l'elenco sintetico delle formalità inerenti agli immobili oggetto di stima (vedi Allegato 6).

3 – IDENTIFICAZIONE E STIMA DEI BENI

3.1. Identificazione catastale dei beni.

1) Abitazione di tipo economico al 10° piano, qui denominata Appartamento A; l'immobile è censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 10 - p.IIIa 767 - sub 85 - cat. A/3 - classe 5 - consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale mq 112 – totale escluse aree scoperte mq 104 - rendita catastale € 908,96 – Traversa Prima Strada Bitonto-Aeroporto Palese n.19 ScalaE Piano 10.

L'Appartamento A, verso l'interno è confinante a sudovest con vano scala – ascensori e con altra unità immobiliare di altra proprietà compresa nell'edificio condominiale, verso l'esterno è confinante a sudest con Traversa Prima Strada Bitonto-Aeroporto Palese, a norddest e a nordovest con area scoperta condominiale.

2) Posto auto al piano primo interrato, qui denominato Posto Auto A.1; l'immobile è censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 10 - p.IIIa 767 - sub 195 - cat. C/6 - classe 2 - consistenza mq 15 – superficie catastale totale mq 15 - rendita catastale € 89,86 – Strada Provinciale Bitonto Palese n. SNC Piano S1.

Il Posto Auto A.1, verso l'interno è confinante a nordest e a sudest con corsia di manovra comune, a nordovest con altra unità immobiliare di altra proprietà compresa nell'edificio condominiale.

3.2. Descrizione dello stato dei luoghi – Appartamento A e Posto Auto A.1

L'Appartamento A

La porta d'ingresso dell'Appartamento A, di tipologia a battente ad anta unica con pannello a vista laccato bianco su telaio metallico è dotata di serratura di sicurezza, essa si pone all'estremità del ballatoio al 10° piano della Scala E del Comparto "A" del complesso edilizio, a sinistra uscendo dall'ascensore, e immette direttamente nel corridoio interno, ove si dispongono sui lati opposti gli accessi di quattro camere, ognuna dotata di relativo bagno con accesso diretto dall'interno.

La prima stanza si pone a sinistra di chi entra, è dotata di porta-finestra con accesso diretto all'ampio balcone che si estende sul fronte interno del fabbricato condominiale, all'estremità del balcone si colloca la caldaia a gas metano che alimenta l'impianto termico dell'immobile, e lungo i muri di tamponamento perimetrale sono posizionate le macchine esterne di trattamento aria dell'impianto di climatizzazione; dall'interno della stanza si accede al vano bagno, completo di box-doccia, lavabo d'arredo e con pareti rivestite ad altezza variabile da piastrelle ceramiche; anche il bagno è dotato di porta-finestra con accesso diretto sullo stesso balcone, a essa si affianca la finestra del bagno contiguo che ha accesso diretto dall'interno della seconda stanza, dotata di finestra sul fronte interno dell'edificio condominiale, mentre il bagno è anch'esso completo di box-doccia, lavabo d'arredo e pareti rivestite ad altezza variabile da piastrelle ceramiche; sul lato opposto del corridoio interno, alla destra di chi entra si pone l'accesso diretto a una stanza dotata di porta-finestra che accede sulla loggia prospiciente al fronte sud-est dell'edificio, e di vano bagno con accesso dal suo interno, che ha impianto di aerazione forzata, è completo di box-doccia, lavabo d'arredo e presenta pareti rivestite ad altezza variabile da piastrelle ceramiche; nella zona centrale del corridoio si configura un incasso attrezzato con lavello e armadio, cui si affianca l'accesso alla quarta stanza, dotata di finestra sul fronte sud-est dell'edificio e con accesso diretto al bagno, anche in questo caso con impianto d'aerazione forzata, completo di box-doccia, lavabo d'arredo e pareti rivestite ad altezza variabile da piastrelle ceramiche.

L'Appartamento **A** si configura nella situazione attuale secondo la disposizione relativa all'intervento di ristrutturazione ultimato nel mese di ottobre dell'anno 2018, e si presenta in buono stato di conservazione.

La pavimentazione esterna e all'interno dell'Appartamento **A** è realizzata con materiali ceramici, così come i rivestimenti nei bagni; le pareti negli ambienti interni sono intonacate e tinteggiate, ogni stanza presenta un punto presa per collegamenti alla rete dati e TV; gli infissi interni sono di tipologia a battente, con strutture in legno tamburato e facce a vista laccate di colore bianco, gli infissi esterni sono di tipologia a battente in alluminio preverniciato con vetrocamera; l'Appartamento **A** si presenta con gli impianti funzionanti, l'impianto elettrico è di tipologia sotto traccia, l'impianto termico è di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas metano e con radiatori metallici, l'impianto di climatizzazione si presenta con unità di trattamento aria esterne e fancoils a parete in ogni stanza.

il Posto Auto **A.1**

Al Piano 1° interrato del Comparto "A", lo stallo del Posto Auto **A.1** si colloca all'estremità della corsia di manovra comune che lo circonda su tre lati, a ridosso dell'intercapedine perimetrale del fabbricato condominiale, si pone alla testa degli stalli per il parcheggio delle autovetture, in posizione prospiciente alla Scala F dello stesso Comparto "A".

Informazioni in merito alle quote relative alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni, ed altre informazioni riguardanti la gestione dell'edificio condominiale, in merito all'Appartamento **A** con Posto Auto **A.1**, sono state richieste all'Amministratore p.t. del Condominio Prima Traversa Strada Bitonto Aeroporto Palese n.19 (vedi All.to 4).

La Superficie Commerciale dell'Appartamento **A** con Posto Auto **A.1** è valutata pari a mq 118 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 2).

Il calcolo delle superfici è stato svolto sulla base dei grafici del progetto assentito, dei rilievi metrici eseguiti in situ, nonché mediante la lettura delle documentazioni catastali e con l'utilizzo di programmi digitali.

3.3. Verifica urbanistica/amministrativa dei beni.

L'Appartamento **A** e il pertinenziale Posto Auto **A.1** fanno parte del "Complesso Residenziale Integrato Nuovo San Paolo 2", realizzato nel settore edificatorio "C" –

Comparto "A" del Piano di Riqualificazione Urbana denominato "San Paolo - Lama Balice"; il complesso si colloca all'imbocco della Strada Provinciale Bitonto Palese, a breve distanza dall'Aeroporto Karol Wojtyła, e si divide in due gruppi edilizi con disposti in assetto speculare con destinazioni miste, ai piani inferiori per uso di tipo terziario, ricettivo e con Cinema Multisala, cui si aggiungono nove piani di appartamenti con destinazione d'uso ufficio o residenziale, e soprastante lastrico solare al piano 11°.

In merito ai titoli urbanistici conseguiti per la realizzazione del complesso edilizio integrato, sulla base delle documentazioni esaminate a seguito di accesso agli atti presso la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio del Comune di Bari (Allegato 5), si espone quanto segue:

Il progetto approvato con il P.d.C. prot. n.261-2003 del 14.04.2003 dà avvio all'iter amministrativo esperito, segue il progetto di variante presentato con la pratica edilizia relativa al P.d.C. prot. n.361-2006 del 17.09.2009, seguita da variante in corso d'opera e ultimazione lavori presentata con S.C.I.A. prot. N. 173-2012 del 06.03.2012, e S.C.I.A. prot. N. 667-2013 del 11.07.2013; nel susseguirsi delle pratiche edilizie elencate, le variazioni del progetto comprendono anche alcune variazioni apportate agli ambienti interni dell'Appartamento A, che in prevalenza nei grafici di progetto si configura complessivamente come un'abitazione con cucina-pranzo, stanza di soggiorno, due bagni e tre stanze, mentre nell'ultima pratica edilizia citata si configura con vano di soggiorno, cucina-pranzo, due stanze, due bagni e un vano lavatoio; successivamente, altre variazioni sono state apportate con un intervento di ristrutturazione nell'anno 2018, presentato con pratica edilizia C.I.L.A. n.3626 prot. 26970 del 09.10.2018 e nuovo elaborato grafico planimetrico allegato, poi segue pratica C.I.L. n.3625 prot. 269984 del 31.10.2018 per ultimazione lavori, infine, a seguito di nulla osta ex DM 37/2008 rilasciato in data 26.02.2019 per deposito impianti prot. N.44248, in data 11.03.2019 è stata presentata richiesta del Certificato di Agibilità n.1160/2019 prot. N.70711, riferita ad alcune unità immobiliari in vendita tra cui l'Appartamento A.

Si osserva che, nel grafico planimetrico già presentato con la pratica edilizia C.I.L.A. del 09.10.2018 si configura la disposizione sussistente nella condizione attuale, con quattro stanze e quattro bagni, ma per la prima stanza rimane erroneamente indicata la destinazione letto, mentre nella stessa stanza è indicata la posizione dell'angolo cottura sulla planimetria catastale presentata in data 11.03.2019, a seguito dell'intervento di

ristrutturazione eseguito; a tale riguardo occorre evidenziare che la sussistenza di un vano in cui sia presente l'uso di cucina costituisce requisito necessario per la destinazione d'uso abitativa e per la categoria catastale dell'Appartamento A, confermata nella precedente configurazione riportata nella pratica S.C.I.A. prot. N. 667-2013 del 11.07.2013, mentre, in nessun modo è possibile variare destinazione d'uso dell'immobile con la presentazione di una pratica edilizia C.I.L.A., pertanto, occorre considerare necessario il ripristino dell'angolo cottura all'interno dell'Appartamento A, e per le relative opere si stima il costo di importo pari a circa € 3.500,00.

3.4. Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie relative agli immobili.

Come riportato sull'Ispezione Ipotecaria del 02.02.2026 (vedi Allegato 6), nel ventennio che precede la presente perizia, le unità immobiliari periziate sono state oggetto delle seguenti formalità:

1 - ANNOTAZIONE del 27.11.2013 - Registro Particolare 1957 Registro Generale 14206 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 185675/33073 del 07.11.2013 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Formalità di riferimento: Iscrizione n.17706 del 2005;

2 - ISCRIZIONE del 14.04.2017 - Registro Particolare 2339 Registro Generale 15463 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI - Repertorio 4872 del 22.11.2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Documenti successivi correlati: Annotazione n.4959 del 07.09.2017 (CANCELLAZIONE TOTALE);

3 - TRASCRIZIONE del 02.05.2019 - Registro Particolare 13422 Registro Generale 19061 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 191674/35961 del 11.04.2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

4 - ISCRIZIONE del 30.01.2025 - Registro Particolare 697 Registro Generale 4968 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 8598 del 22.11.2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

5 - TRASCRIZIONE del 19.05.2025 - Registro Particolare 19088 Registro Generale 25243 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 190/2025 del 05-05-2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA;

6 - TRASCRIZIONE del 19.12.2025 - Registro Particolare 10478 Registro Generale 63887 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 169265/24255 del 23.12.2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Formalità di riferimento: Iscrizione n.17706 del 2005

3.5. Valore economico dell'Appartamento A con Posto Auto A.1

Nel merito delle valutazioni inerenti alla stima del valore economico dell'Appartamento A con il pertinenziale Posto Auto A.1, per procedere alla stima sintetica, comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricadono gli immobili da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle qualità estrinseche e intrinseche dell'Appartamento A.

Detti coefficienti sono poi stati applicati alle quotazioni di mercato riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari affiliate all'Associazione FIAIP, presenti sul WEB.

Coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 1,10$.

- K1 Coeff. Per posizione e qualità del fabbricato rispetto a beni analoghi in zona;
- K2 Coeff. Per esposizione, luminosità e stato di conservazione dell'immobile;
- K3 Coeff. Per dotazioni degli impianti e dei servizi;

inoltre, dato che per l'Appartamento A con il pertinenziale Posto Auto A.1 si rileva sussistenza di contratto di locazione per uso di civile abitazione (vedi Allegato 4), e possibile utilizzo per attività di affittacamere, concesso per la durata di quattro anni a partire dal 25.07.2022 e con scadenza il 24.07.2026, tenuto conto altresì della posizione dell'immobile nelle vicinanze dell'aeroporto di Palese, risulta opportuno considerare la metodologia estimativa analitica relativa alla capitalizzazione dei redditi dell'immobile.

Stima Sintetica Comparativa:

PuM - Prezzo unitario di mercato €/mq per immobili simili (tipologia, caratteristiche di costruzione e normale stato di conservazione) in zona = €/mq 1.880,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = $P_m \times K_t = \text{€/mq } 1.880,00 \times 1,10 = \text{€/mq } 2.070,00$ (arr.to);

SCA-A.1 - Superficie Commerciale dell'Appartamento A con Posto Auto A.1 = 118 mq;

V1A-A.1 - Valore sintetico di comparazione dell'**Appartamento A con Posto Auto A.1** =
V1A-A.1 = **PuS** x **SCA** = €/mq 2.070,00 x mq 118 = € 244.000,00 (valore di comparazione dell'immobile);

Stima Analitica:

con riferimento al contratto di locazione dell'immobile sussistente nella condizione attuale, si distingue:

CLm = Canone di locazione mensile = € 750,00;

RLa = Rendita Lorda annua = € 9.000,00;

RNa = Reddito Netto annuo = € 8.100,00 (detratte spese di manutenzione = 10%);

TCs = Tasso di Capitalizzazione stimato = 3% (secondo il mercato locazioni in zona);

V2A-A.1 = Valore di Capitalizzazione dei redditi dell'**Appartamento A con Posto Auto A.1** =

V2A-A.1 = **RNa** / **TCs** = € 8.100,00 / 0,03 = € 270.000,00 (valore di capitalizzazione dei redditi dell'immobile);

si ottiene quindi

VMA-A.1 = Valore di Mercato dell'**Appartamento A con Posto Auto A.1** =

VMA-A.1 = (**V1A-A.1** + **V2A-A.1**) / 2 = € 257.000,00 (valore stimato).

Considerata la scadenza a breve termine del contratto di locazione sussistente nella condizione attuale, non risulta necessaria l'applicazione di relativi coefficienti di riduzione;

in applicazione di:

Af = Abbattimento forfettario (a garanzia di vizi occulti, etc.) = 15%

si ottiene:

VRa-A.1 = Valore Ridotto dell'**Appartamento A con Posto Auto A.1** = **VMA-A.1** - **Af** =

VRa-A.1 = **VMA-A.1** X 0,85 = € 218.500,00 (arr.to).

Per quanto riportato al punto 3.3 della presente relazione, occorre considerare le opere necessarie per ripristinare l'uso dell'angolo cottura all'interno dell'abitazione, per le quali si stima il costo di importo pari a circa € 3.500,00, quindi,

ponendo tali oneri a carico dell'acquirente, si riconosce:

il Prezzo di vendita dell'Appartamento A con Posto Auto A.1 = € 215.000,00

Il Tecnico

Arch. Bernardino Mongelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®