

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice dell'Esecuzione**

**Presidente Dott. Antonio RUFFINO**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Rosa Carmela Covella

nell'Esecuzione Immobiliare n. 166/2025

promossa da

**Amco- Asset Management Company S.p.a.**  
Vico dei Corrieri n. 27  
Napoli

presso

**Avv. Francesco Biga**  
avvocato.big@legalmail.it  
Piazza Garibaldi n. 23  
Bari

contro

[REDACTED]

1. Incarico.....	3
2. Controllo della documentazione art. 567 c.p.c. ....	7
3. Svolgimento operazioni peritali.....	7
4. Identificazione dei beni e formazione dei lotti.....	8
5. Confini.....	8
6. Titolarità.....	9
7. Descrizione analitica lotto unico.....	9
8. Consistenza lotto unico.....	14
9. Dati Catastali.....	15
10. Parti Comuni.....	17
11. Stato di occupazione.....	18
12. Provenienze Ventennali.....	18
13. Formalità pregiudizievoli .....	19
14. Altre formalità .....	22
15. Regolarità edilizia ed urbanistica.....	22
16. Stima del lotto unico.....	23

#### ALLEGATI

Allegato 01	Comunicazioni alle parti
Allegato 02	Verbale
Allegato 03	Visure storiche e planimetrie catastali
Allegato 04	Atto notarile di provenienza
Allegato 05	Planimetrie da rilievo
Allegato 06	Ispezioni ipotecarie
Allegato 07	Richiesta di accesso agli atti pratica edilizia
Allegato 08	Documentazione fotografica
Allegato 09	Schema per asta
Allegato 10	Checklist

## 1. INCARICO

Con Decreto del 17/06/2025, notificato il 18/06/2025 il Giudice dell'Esecuzione Presidente Dott. Antonio Ruffino nominava quale esperto stimatore la sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, con studio in Via Federico II di Svevia, 3749/C - Gioia del Colle (BA), invitandola a trasmettere l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale, e fissava ex art. 569 c.p.c. l'udienza al 17/12/2025. Di seguito il quesito richiesto alla sottoscritta ed oggetto dell'odierna perizia di stima:

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:*

A) *in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quelle mancante o inidonea.*

*In particolare, l'Esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*· se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*· se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*· se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà eseguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.*

*In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:*

*· se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il*

periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

· nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

· se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) *Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:*

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

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

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

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

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

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n.380/2001);

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale

*data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

*14) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;*

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

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

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

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

*L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

*All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale*

*firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.*

## 2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha depositato quanto segue:

- la certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento con indicazione dei dati catastali storici, le visure catastali storiche al 17/04/2025 dei beni oggetto di pignoramento e lo stralcio del foglio di mappa 7 del Comune di Mola di Bari con evidenziazione della particella 199.

## 3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella ha trasmesso il 23/06/2025 l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, con deposito telematico in modalità PCT, e di concerto con il custode giudiziario Avv. Anna Cotugno, ha fissato il primo accesso alle ore 17,00 del 09 luglio 2025, presso le unità immobiliari oggetto di esecuzione in Mola di Bari alla Via Guerrieri n. 13, censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Mola di Bari al foglio 7 Particella 199 Sub. 19 e 9, inviando quindi le relative comunicazioni alle parti (Cfr. All. n. 01 – Comunicazioni alle parti)

Nel giorno e all'ora stabiliti, la scrivente si è recata sui luoghi oggetto di procedura dove sono iniziate le operazioni peritali con rilievi metrici e fotografici interni ed esterni degli immobili oggetto di procedura, eseguiti dalla sottoscritta alla presenza del custode giudiziario, del sig. [REDACTED] con la di lui moglie, il quale ha dichiarato di risiedervi quale abitazione principale (Cfr. All. n. 02 – Verbale). Inoltre per l'eshaustivo svolgimento del compito affidatole, oltre al suddetto sopralluogo, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune e ulteriori ricerche, presso gli uffici pubblici e privati competenti, in relazione all'unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari e l'Ufficio Tecnico del Comune di Mola Bari.

#### 4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEL LOTTO

---

I beni oggetto dell'atto di pignoramento sono costituiti dalle seguenti due unità immobiliari:

**1) Appartamento** in Mola di Bari alla Via Guerrieri n. 13, posto al primo piano della scala A, con porta di ingresso posta a destra di chi sale le scale, della consistenza di complessivi 8,5 vani catastali

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mola Bari al Foglio n. 7 Particella n. 199 Subalterno n. 19, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 153 mq - Totale escluse aree scoperte 147 mq, Rendita Euro 746,28 - Via Guerrieri n. 13 Scala A Interno 1 Piano 1 (Cfr. All. n. 03 -Visure storiche e planimetrie catastali);

**2) Locale box auto** in Mola di Bari alla Via Guerrieri n. 13, posto al piano terra, consistenza 20 mq, con accesso dalla porta che si apre sul cortile condominiale

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mola Bari al Foglio n. 7 Particella n. 199 Subalterno n. 9, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq, Superficie catastale 23 mq, Rendita Euro 69,21 - Via Guerrieri n. 13 Scala A Piano T (Cfr. All. n. 03 -Visure storiche e planimetrie catastali).

Entrambi le unità immobiliari sono intestate catastalmente a [REDACTED] nato [REDACTED]

Tali due unità immobiliari per la loro ubicazione e destinazione d'uso, nonché al fine di semplificarne la vendita, possono costituire un LOTTO UNICO.

#### 5. CONFINI

---

##### **Confini appartamento**

L'abitazione, porzione del lotto unico oggetto di procedura, confina sui tre lati a Nord , Sud ed Est con cortile condominiale, mentre ad Ovest con abitazione di altra proprietà avente accesso dallo stesso pianerottolo condominiale, con vano scala condominiale e con cortile condominiale, salvo altri

##### **Confini locale autorimessa**

Il locale autorimessa, porzione del lotto unico oggetto di procedura, confina a Nord con cortile condominiale, a Sud e ad Est con locali di altre proprietà, ad Ovest con locale di altra proprietà e con vano scala condominiale, salvo altri

## 6. TITOLARITÀ

I due beni costituenti nel loro insieme il lotto unico oggetto dell'esecuzione risultano di proprietà del sig. [REDACTED] (cfr. All. n. 04 - Atto Notarile di provenienza).

## 7. DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO UNICO

L'appartamento e l'autorimessa, costituenti il lotto unico oggetto di valutazione, sono porzione del fabbricato condominiale, in Via Guerrieri n. 13, ubicato ad Ovest della città di Mola di Bari, nelle vicinanze del Lungomare Dalmazia nonché a pochi minuti dal Castello Angioino e dal centro storico. La zona di ubicazione è residenziale e completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario.



Stralcio cartografico di Mola di Bari con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato in Via Guerrieri n. 13



Vista dall'alto di Mola di Bari con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato in Via Guerrieri n. 13

Il fabbricato, costruito agli inizi degli anni Ottanta, ha una struttura costituita da telai in conglomerato cementizio armato e solai a struttura mista latero-cementizia; i muri perimetrali di tompagno fuori terra hanno spessore di 30 cm mentre le tramezzature interne hanno spessore di 10 cm, al netto dell'intonaco e delle finiture.

Il fabbricato condominiale, della scala A, è composto da un piano terra adibito a locali deposito ed autorimesse e tre piani superiori, oltre al lastrico solare di copertura. I piani del fabbricato sono collegati tra loro dal corpo scala condominiale e dall'ascensore.

L'edificio presenta tre prospetti con affacci sul cortile condominiale, intonacati e rivestiti con tinteggiatura per esterni, oltre al prospetto confinante con il vano scala condominiale ed un altro fabbricato dello stesso complesso condominiale. I balconi presenti sui tre prospetti sono protetti da parapetti in muratura e ringhiere in ferro.

L'intero complesso condominiale, costituito da tre corpi di fabbrica è delimitato da una recinzione in muratura a protezione del cortile perimetrale esterno condominiale, dove entrando dai cancelli, carrabile o pedonale, a Sud su Via Guerrieri a sinistra è collocato il portone condominiale in alluminio anodizzato e vetro.



Prospetti Nord ed Est del fabbricato condominiale in Mola di Bari alla Via Guerrieri n. 13/A



Prospetti Sud ed Ovest del fabbricato condominiale



Accessi al fabbricato condominiale, al civico n. 13 di Via Guerrieri a Mola di Bari

Superato il portone condominiale si accede all'androne con pavimento in marmette di cemento, mentre la zoccolatura è in pietra di Trani, come il rivestimento posato sulle pedate e le alzate delle scale condominiali a rampa rettilinea; le pareti dell'androne e del vano scala condominiali, sono intonacate e tinteggiate; le ringhiere delle scale sono in ferro.

L'intero fabbricato risulta, per ciò che concerne le parti comuni sia interne che esterne, in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

### **Descrizione appartamento**

L'appartamento oggetto di procedura è situato al primo piano, sul piano terra, del fabbricato "scala A", con porta di ingresso a destra di chi arriva dalle scale al primo piano. L'appartamento, classificato catastalmente in A/3 (*abitazione di tipo economico*) e adibito come tale, è composto come dai seguenti ambienti: ingresso, ripostiglio, corridoio, salone, studio, cucinino, sala da pranzo, tre camere, due bagni e tre balconi. Precisamente la distribuzione dell'appartamento è la seguente (cfr. All. n. 05 – Planimetrie da rilievo): dalla porta blindata si entra nell'ingresso, che fa accedere entrando a destra il ripostiglio e ad una prima camera da letto, areata ed illuminata da una porta finestra a Sud sul balcone prospiciente il cortile condominiale; a sinistra ad uno studio con finestra a Nord; e di fronte si accede al corridoio. Questo corridoio, disimpegna in senso antiorario: la sala da pranzo, illuminata da una porta finestra a Sud sul balcone prospiciente il cortile condominiale, con cucinino illuminato da una finestra ad Est; quindi una seconda camera, illuminata con porta finestra ad Est su un balcone verandato; i due bagni, ognuno con finestra ad Est e completi di lavabo e vaso igienico, e quello principale anche con bidet e doccia; la terza camera, illuminata da una porta finestra a Nord sul balcone prospiciente il cortile condominiale; il salone, illuminato da una porta finestra a Nord sul balcone prospiciente il cortile condominiale.

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza utile interna di 2,85 mt.

Il pavimento di tutti gli ambienti dell'appartamento, escluso i bagni ed il cucinino, è in marmo; quello dei bagni in ceramica come il rivestimento posato sulle pareti. Le pareti ed i

soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura con effetto spugnato; sulle pareti è posato il battiscopa.

I tre balconi sono pavimentati con gres porcellanato per esterni e sono protetti da parapetti in muratura e da ringhiere in ferro.

Le finestre dell'appartamento sono in legno con doppi infissi in alluminio con inferriate antintrusione e tapparelle; le porte con apertura ad anta sono in legno con pannello cieco, tranne quella del salone a doppia anta in legno e vetro; la porta d'ingresso è del tipo blindato.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto di condizionamento freddo/caldo con utilizzo di unità split; luci di emergenza; impianto idrico-fognante sottotraccia; boiler elettrico per la produzione di acqua calda per uso sanitario; impianto telefonico e citofonico; impianto TV; impianto di filodiffusione.

La distribuzione planimetrica dell'appartamento risulta piacevole e razionale con buone caratteristiche di luminosità ed areazione. Inoltre, lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture, sono buoni.

#### **Descrizione locale autorimessa**

Il locale autorimessa di pertinenza dell'appartamento sopra descritto è ubicato al piano terra del fabbricato condominiale in Mola di Bari alla Via Guerrieri n.13 con accesso esterno dal cortile condominiale.

Esso presenta pianta rettangolare avente superficie 20 mq ca. ed altezza interna di 2,33 mt (cfr. All. n. 05).

L'ingresso al locale avviene dall'ultimo portone metallico carrabile a sinistra del prospetto Nord della palazzina condominiale scala A. Il pavimento dell'autorimessa è in marmettine di cemento; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; è presente l'impianto elettrico sottotraccia con punto luce a soffitto.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'autorimessa è discreto.

## 8. CONSISTENZA LOTTO UNICO

Le superfici nette dell'appartamento al primo piano di Via Guerrieri n. 13 e del locale autorimessa al piano terra sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (cfr. All. n. 05). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 30% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra; del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza	Piano
<b><i>Appartamento al primo piano e autorimessa al piano terra</i></b>							
Ingresso + corridoio	17,48 mq	19,25 mq	1,00	19,25 mq	Buono	2,85 m	1
Ripostiglio	3,23 mq	4,14 mq	1,00	4,14 mq	Buono	2,85 m	1
Studio	12,00 mq	13,52 mq	1,00	13,52 mq	Buono	2,85 m	1
Camera 1	20,71 mq	22,68 mq	1,00	22,68 mq	Buono	2,85 m	1
Sala da pranzo	17,29 mq	18,61mq	1,00	18,61mq	Buono	2,85 m	1
Cucinino	7,22 mq	8,43 mq	1,00	8,43 mq	Buono	2,85 m	1
Soggiorno	19,04 mq	20,46 mq	1,00	20,46 mq	Buono	2,85 m	1
Camera 2	10,91 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	Buono	2,85 m	1
Bagno 1	4,80 mq	5,53 mq	1,00	5,53 mq	Buono	2,85 m	1
Bagno 2	3,09 mq	3,74 mq	1,00	3,74 mq	Buono	2,85 m	1
Camera 3	11,93 mq	13,44 mq	1,00	13,44 mq	Buono	2,85 m	1
<b>Totale superfici convenzionali dei vani principali e</b>				<b>141,80 mq</b>			

accessori diretti							
Balcone 1	7,30 mq	8,09 mq	0,25	2,02 mq	Buono	2,85 m	1
Balcone 2	5,79 mq	6,52 mq	0,25	1,63 mq	Buono	2,85 m	1
Balcone 3	7,41 mq	8,19 mq	0,25	2,05 mq	Buono	2,85 m	1
Autorimessa al piano terra	19,98 mq	22,15 mq	0,50	11,08 mq	Discreto	2,33 m	T
<b>Totale superfici pertinenze dirette ed indirette</b>				<b>16,78 mq</b>			
<b>Totale superficie commerciale Lotto unico</b>				<b>158,58 mq</b>			

## 9. DATI CATASTALI

### 9.1.1 DATI CATASTALI ATTUALI APPARTAMENTO E AUTORIMESSA (cfr. All. n. 03)

COMUNE DI MOLA DI BARI (Codice: F280) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	7	199	19		A/3	5	8,5 vani	Totale: 153 mq Totale escluso aeree scoperte: 147 mq	€ 746,28	1
<b>Indirizzo</b>				VIA GUERRIERI n. 13 Scala A Interno 1 Piano 1						
<b>Particelle corrispondenti al catasto terreni</b>				Foglio 7 Particella 199						
<b>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni</b>				Foglio 7 Particella 199 Subalterno 25 (BCC)						
COMUNE DI MOLA DI BARI (Codice: F280) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	7	199	9		C/6	5	20 mq	Totale: 23 mq	€ 69,21	T

### 9.1.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 31/07/2020 al 06/07/2025	██████████ ████████████████████ ████████████████████ Proprietario per 1/1	Comune di Mola di Bari Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 199, Sub. 19 Categoria A/3 Cl. 5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 153 mq, Totale

		<p>escluso aree scoperte: 147 mq                  Rendita € 746,28                  VIA GUERRIERI n. 13 Scala A Interno 1                  Piano 1</p> <p>Particelle corrispondenti al catasto terreni:                  Foglio 7 Particella 199</p> <p>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:                  Foglio 7 Particella 199 Subalterno 25 (BCC)</p> <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del                  27/03/2024                  Pratica n. BA0189362 in atti dal 27/03/2024                  VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.                  189362.1/2024)</p> <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del                  31/07/2020                  Pratica n. BA0128782 in atti dal 31/07/2020                  VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.                  55682.1/2020)</p>
Dal 09/11/2015 al 31/07/2020	<p>[REDACTED]                  [REDACTED]                  Proprietario per 1/1</p>	<p>Comune di Mola di Bari                  Catasto Fabbricati                  Fig. 7, Part. 199, Sub. 19                  Categoria A/3                  Cl. 5, Cons. 8,5 vani                  Superficie catastale Totale: 153 mq, Totale                  escluso aree scoperte: 147 mq                  Rendita € 746,28                  VIA GUERRIERI Scala A Interno 1                  Piano 1</p> <p>Superficie di Impianto pubblicata il                  09/11/2015                  Dati relativi alla planimetria : data di                  presentazione 19/09/1984, prot. n. A</p>
Dal 12/12/1984 al 09/11/2015	<p>[REDACTED]                  [REDACTED]                  Proprietario per 1/1</p>	<p>Comune di Mola di Bari                  Catasto Fabbricati                  Fig. 7, Part. 199, Sub. 19                  Categoria A/3                  Cl. 5, Cons. 8,5 vani                  Rendita € 746,28                  Rendita: Lire 1.445.000                  VIA GUERRIERI Scala A Interno 1                  Piano 1</p>
Dall'impianto al 12/12/1984 antecedente all'impianto meccanografico	<p>[REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]</p>	<p>Comune di Mola di Bari                  Catasto Fabbricati                  Fig. 7, Part. 199, Sub. 19                  Categoria A/3                  Cl. 5, Cons. 8,5 vani                  Rendita € 746,28                  Rendita: Lire 1.445.000                  VIA GUERRIERI Scala A Interno 1                  Piano 1</p>
<b>Periodo</b>	<b>Intestati</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 31/07/2020 al 06/07/2025	<p>[REDACTED]                  [REDACTED]                  Proprietario per 1/1</p>	<p>Comune di Mola di Bari                  Catasto Fabbricati                  Fig. 7, Part. 199, Sub. 9                  Categoria C/6                  Cl. 5, Cons. 20 mq</p>

		<p>Superficie catastale Totale: 23 mq                  Rendita € 69,21                  VIA GUERRIERI n. 13 Scala A Piano T</p> <p>L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:                  Foglio 7 Particella 199 Subalterno 25 (BCC)</p> <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del                  27/03/2024                  Pratica n. BA0189362 in atti dal 27/03/2024                  VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.                  189362.1/2024)</p> <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del                  31/07/2020                  Pratica n. BA0128782 in atti dal 31/07/2020                  VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.                  55682.1/2020)</p>
Dal 09/11/2015 al 31/07/2020	<p>[REDACTED]                  [REDACTED]                  Proprietario per 1/1</p>	<p>Comune di Mola di Bari                  Catasto Fabbricati                  Fg. 7, Part. 199, Sub. 9                  Categoria C/6                  Cl. 5, Cons. 20 mq                  Superficie catastale Totale: 23 mq                  Rendita € 69,21                  VIA GUERRIERI Scala A Piano T</p> <p>Superficie di Impianto pubblicata il                  09/11/2015                  Dati relativi alla planimetria : data di                  presentazione 19/09/1984, prot. n. A</p>
Dal 12/12/1984 al 09/11/2015	<p>[REDACTED]                  [REDACTED]                  Proprietario per 1/1</p>	<p>Comune di Mola di Bari                  Catasto Fabbricati                  Fg. 7, Part. 199, Sub. 9                  Categoria C/6                  Cl. 5, Cons. 20 mq                  Rendita: Lire 134.000                  VIA GUERRIERI Scala A Piano T</p>
Dall'impianto al 12/12/1984 antecedente all'impianto meccanografico	<p>[REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]</p>	<p>Comune di Mola di Bari                  Catasto Fabbricati                  Fg. 7, Part. 199, Sub. 9                  Categoria C/6                  Cl. 5, Cons. 20 mq                  Rendita: Lire 134.000                  VIA GUERRIERI Scala A Piano T</p>

**Corrispondenza catastale**

Dal confronto delle planimetrie catastali attuali (cfr. All. n. 03) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nelle planimetrie da rilievo (cfr. All. n. 05) emerge la difformità relativa alla realizzazione della veranda sul balcone ad Est dell'appartamento. Invece non emergono difformità relative al locale del piano terra.

**10. PARTI COMUNI**

L'appartamento e l'autorimessa, costituenti nel loro insieme il lotto unico in oggetto, sono porzione del fabbricato condominiale di Via Guerrieri n. 13 a Mola di Bari e ne condividono proporzionalmente le parti comuni.

In particolare, durante il primo accesso del 09/07/2025, il sig. [REDACTED] ha dichiarato di essere in regola con gli oneri condominiali e che le spese fisse di gestione condominiale sono pari a € 46,00 ca. al mese.

## 11. STATO DI OCCUPAZIONE

Durante l'accesso del 09/07/2025, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati Mola di Bari alla Via Guerrieri n. 13 sono risultati occupati dal sig. [REDACTED] e da sua moglie.

## 12. PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale (II comma art. 567 c.p.c. L. 302/1998) datata 30/04/2025 Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE), prodotto dal creditore precedente nonché dall'Atto notarile Rep. n. 96475 del 12/12/1984 reperito dalla scrivente (Cfr. All. n. 04 - Atto Notarile di provenienza), si rilevano le seguenti provenienze per i beni oggetto di procedura:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1984 Al 26/04/2025	[REDACTED] Proprietario per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Giovanni Colletti	12/12/1984	96475	16449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Bari	28 /12/1984	42036	34745
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Serie		
Bari	21/12/1984	1371			

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata ed intestata a:

Proprietario per 1/1

### 13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale (II comma art. 567 c.p.c. L. 302/1998) datata 30/04/2025 Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE), prodotto dal creditore precedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 16/12/2025 (cfr. All. n. 06 – Ispezioni Ipotecarie), dell'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni costituenti il lotto unico oggetto di procedura:

#### **Isrizioni**

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo**

Pubblico Ufficiale: Notaio Tatarano Maria Chiara

Data: 06/04/2005

N° Repertorio: 19436

Iscritta a Bari il 08/04/2005

Reg. gen. 17066 - Reg. part. 3437

Importo ipoteca: € 760.000,00 durata 10 anni

A garanzia della somma: € 380.000,00

A favore di

Banca Popolare Di Bari-società Cooperativa A Responsabilità Limitata  
con sede in Bari

C.F. 00254030729

domicilio ipotecario eletto in Bari Corso Cavour 19

Contro

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 199 Subalterno 19,  
NCEU Foglio 7 Particella 199 Subalterno 9 siti nel comune di Mola di Bari (BA)

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 1256 Subalterno 16,  
NCEU Foglio 7 Particella 1526 Subalterno 3

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 1256 Subalterno 16,  
NCEU Foglio 7 Particella 1526 Subalterno 3

Debitore non datore di ipoteca

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 27 settembre 2010 ai nn. 43585/9893 di rettifica
- In data 13 marzo 2025 ai nn. 12727/1976 di rettifica (Rinnovazione)
- In data 29 ottobre 2010 al n. 6662 di restrizione di beni
- In data 29 ottobre 2010 al n. 6664 di annotazione ad iscrizione proroga ammortamento.

• **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo**

Pubblico Ufficiale: Notaio Tatarano Maria Chiara

Data: 06/04/2005

N° Repertorio: 19436

Iscritta a Bari il 13/03/2025

Reg. gen. 12727 - Reg. part. 1976

Importo ipoteca: € 760.000,00 durata 10 anni

A garanzia della somma: € 380.000,00

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Bari il 8 aprile 2005 al numero generale 17066 e al numero particolare 3437 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

A favore di

Banca Popolare Di Bari-società Cooperativa A Responsabilità Limitata

con sede in Bari

C.F. 00254030729

domicilio ipotecario eletto in Bari Corso Cavour 19

Contro

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 199 Subalterno 19,  
NCEU Foglio 7 Particella 199 Subalterno 9 siti nel comune di Mola di Bari (BA)

[REDACTED]  
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 1526 Subalterno 3

[REDACTED]  
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 1526 Subalterno 3

Debitore non datore di ipoteca  
[REDACTED]

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 13/12/2013

Reg. gen. 41768 - Reg. part. 31193

Pubblico Ufficiale: Corte D'Appello di Bari

Repertorio n. 5896/2013 del 17/10/2013

A favore

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 199 Subalterno 19,  
NCEU Foglio 7 Particella 199 Subalterno 9 siti nel comune di Mola di Bari (BA)

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 30/04/2025

Reg. gen. 22047 - Reg. part. 16724

Pubblico Ufficiale: Unep Corte D'Appello di Bari

Repertorio n. 3985 del 04/04/2025

A favore

Amco-asset Management Company S.p.a.

Sede in Napoli

Cod. Fisc. 05828330638

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 199 Subalterno 19, NCEU Foglio 7 Particella 199 Subalterno 9 siti nel Comune di Mola di Bari (BA)

Formalità a carico della procedura.

#### 14. ALTRE FORMALITÀ

---

Dall'esame delle documentazioni in atti non si rilevano altre formalità a carico dei beni oggetto di procedura.

#### 15. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

---

Per quanto attiene alla regolarità edilizia e urbanistica, la scrivente ha inoltrato in data 22/08/2025 la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mola di Bari, che con riscontro prot. Prot. N. 0034182 del 24/09/2025 ha richiesto la documentazione integrativa. Quindi in data 04/10/2025 la scrivente ha inviato l'integrazione richiesta che è stata riscontrata dallo stesso Ufficio del Comune con prot. 35627 del 06/10/2025, nonché con successiva ulteriore richiesta di integrazione prot. n. 42204 del 19/11/2025. Quindi, il 02/12/2025 la sottoscritta ha riscontrato l'ultima richiesta (Cfr. All. n. 07 - Richiesta di accesso agli atti pratica edilizia) ma alla data odierna, non è ancora stata definita la possibilità di accedere agli atti individuati. Ciò premesso, visto la scadenza dei termini seppur prorogati, lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo non può essere confrontato con le pratiche edilizie regolarmente assentite. Pertanto, si farà riferimento ai dati desumibili dalla planimetria catastale, ovvero a quanto già evidenziate nel paragrafo "9. Dati catastali" a pag. 17, della presente perizia di stima, e nel giudizio di stima che segue, si terrà conto della difformità relativa alla chiusura con veranda sul balcone ad Est dell'appartamento al primo piano, decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente  $K_u = 0,98$ .

Si rileva comunque che dall'atto Notarile acquisito dalla scrivente in sede di sopralluogo del 09/07/2025, si evince che il fabbricato, di cui il lotto unico in oggetto è porzione, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 51 del 1982, inoltre dal riscontro prot. n. 42204 del 19/11/2025 del Comune di Mola di Bari emerge che per tale fabbricato è stata rilasciata l'Abitabilità n.37 del 14/12/1992.

## 16. STIMA DEL LOTTO UNICO

Il valore commerciale del lotto unico 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 confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Consultate le Banche dati dell'Agenda del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre 2025 - sulla rilevazione dei prezzi degli immobili in Mola di Bari posti nella Fascia Semicentrale/ Zona Complesso Viale P. D. Pesce - Zona Via De Gasperi - Viale Libertà Via Del Frascinaro, Via Reg. Margherita, Mazzini- Cod. Zona C1- microzona: 1, si desumono per abitazioni di tipo economico, in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.500,00, si può calcolare un valore medio:  $L_1 = \text{€/mq } 1.300,00$

Consultato il sito on line del Borsino Immobiliare, sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella zona Via Guerrieri a Mola di Bari, si desume il seguente valore medio per le abitazioni in stabili di fascia media:  $L_2 = \text{€/mq } 1.329,00$

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per appartamenti aventi caratteristiche tipologiche

similari e buone condizioni, si desumono valori variabili €/mq 1.150,00 ed €/mq 1.600,00, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio:  $L_3 = \text{€/mq } 1.375,00$

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (L_1 + L_2 + L_3) / 3 = \text{€/mq } (1.300,00 + 1.329,00 + 1.375,00) / 3 = \text{€/mq } 1.334,67$$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo - Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Invariante	1,00
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Invariante	1,00
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Decrementale	0,98
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Invariante	1,00
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
<b>Coefficiente totale K tot.</b>		<b>0,98</b>

Applicando il coefficiente totale K tot. = 0,98, rispetto a quelli di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 1.334,67, si ottiene il valore unitario del lotto in oggetto in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 1.334,67 \times 0,98 = \text{€/mq } 1.307,98$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario dell'appartamento con locale autorimessa in questione quello di €/mq 1.307,98 valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma: €/mq 1.307,98 x Mq 158,58 = € 207.419,47

**IL VALORE COMMERCIALE** dell'appartamento al primo piano e il locale autorimessa al piano terra, si stimano pertanto pari ad:

**€ 207.419,47 (Euro duecento settemila quattrocento diciannove/47)**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfettaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari a: € (207.419,47 x 0,15) = **€ 31.112,92**

**IL PREZZO A BASE D'ASTA** dell'appartamento al primo piano ed il locale autorimessa al piano terra al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano, si stima pertanto pari a:

€ (207.419,47 - 31.112,92) = **€ 176.306,55**

Che si arrotondano ad **€ 176.300,00 (Euro centosettanta seimila trecento/00)**

#### **TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 166/2025**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Identificativo catastale Catasto Fabbricati</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario €/mq</b>	<b>Valore commerciale</b>	<b>Riduzione forfettaria 15%</b>	<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Valore lotto arrotondato</b>
<b>Lotto Unico</b> Appartamento al primo piano con autorimessa al piano terra Mola di Bari Via Guerrieri, 13	Comune di Mola di Bari - Fg. 17, Part. 1067, Sub. 4 Zona Cen. 2 Ctg. A/3 Cl. 3, Cons. 6 vani Rend. € 728,20 Via Emilia Romagna n. 1 piano: 2-T interno: 4	158,58 mq	€/mq 1.307,98	€ 207.419,47	- € 31.112,92	€ 176.306,55	100%	<b>€ 176.300,00</b>
<b>Totale lotto</b>								<b>176.300,00</b>

Come richiesto si allegano la documentazione fotografica (cfr. All. n. 08), lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (cfr. All. n. 09) e la checklist sistema conservatoria (Cfr. All. n. 10).



Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, deposita la presente relazione di 26 pagine oltre, quale parte integrante della stessa relazione, a n. 10 allegati, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Gioia del Colle, li 21/12/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Rosa Carmela Covella

