

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio RUFFINO

Esecuzione Immobiliare n. R.G. 166/2025 del Tribunale di Bari  
vertente tra Amco- Asset Management Company S.p.a. contr

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA ex Art. 568 C.P.C. DEPOSITATA IL 22/12/2025**

A integrazione di quanto esposto nella relazione peritale principale, si deposita la seguente integrazione con disamina della documentazione urbanistico-edilizia acquisita il 23/09/2026 dal VI Settore – Governo del Territorio del Comune di Mola di Bari.

Si riassume di seguito l'iter per il reperimento dei titoli abilitativi presso il VI Settore – Governo del Territorio del Comune di Mola di Bari. In data 22/08/2025 la sottoscritta, Ing. Rosa Carmela Covella, ha inoltrato la prima istanza di accesso agli atti (prot. n. 30489). A seguito della richiesta di integrazioni da parte dell'Ufficio Tecnico (nota del 24/09/2025, prot. n. 34182), la scrivente ha provveduto all'invio dei dati richiesti il 04/10/2025 (prot. n. 35627 del 06/10/2025). Dopo successive interlocuzioni e a seguito del sollecito del 21/09/2026 (prot. n. 33608), in data 23/09/2026 l'Ufficio Tecnico — previa ricezione della contabile dei diritti di segreteria pari a € 80,00 (prot. n. 33699) — ha trasmesso via PEC la Concessione Edilizia n. 51/1982 con relative tavole grafiche e il Certificato di Abitabilità n. 37 del 14/12/1992, allegati alla presente relazione.

*Richiamo dei riferimenti peritali e riscontro della difformità*

Nella perizia di stima depositata il 22/12/2025 agli atti della procedura, la presenza delle difformità edilizio-catastali e le caratteristiche dell'immobile in Mola di Bari alla Via Guerrieri n. 13, risultano già evidenziate nei seguenti punti dell'elaborato:

- In sede di descrizione analitica del lotto (pag. 12), si è rilevata una difformità consistente nella trasformazione del balcone pertinenza della seconda camera da letto in veranda chiusa a vetrate;

- Nel successivo computo delle superfici commerciali delle pertinenze (pag. 15), la medesima superficie è stata calcolata e qualificata come balcone;

- Nel paragrafo dedicato alla corrispondenza catastale (pag. 17), la scrivente ha evidenziato che dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale emergeva la difformità rappresentata dalla realizzazione della veranda sul balcone esposto ad Est. Conseguentemente, nella valutazione della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile (pagg. 22-23), è stata considerata la presenza di tale abuso e si è stabilito di applicare una decurtazione al valore di stima.

Quindi, nello schema di determinazione del valore del lotto unico (pagg. 24-25), è stato inserito il coefficiente correttivo urbanistico decrementale pari a  $K_u = 0,98$  a copertura delle spese di ripristino dello stato dei luoghi.

Ad integrazione della descrizione impiantistica contenuta a pag. 13 della perizia di stima, si evidenzia la presenza di elementi radianti (termosifoni) in tutti i vani principali, ma per l'assenza del generatore di calore (caldaia a gas), l'impianto termico risultava inattivo e la relativa funzionalità non è stata oggetto di verifica.

#### *Esito delle verifiche sulle tavole della Concessione Edilizia n. 51/1982 e Conclusioni*

Dall'esame delle tavole di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 51/1982 rilasciata dal Comune di Mola di Bari, si rileva rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo la medesima difformità già riscontrata in ambito catastale, consistente nella chiusura a veranda del balcone prospiciente ad Est del Sub. 19. Il locale autorimessa al piano terra (Sub. 9) risulta invece conforme alle tavole licenziate.

Di conseguenza, le valutazioni economiche e la riduzione applicata al valore commerciale dell'immobile tramite il coefficiente correttivo urbanistico  $K_u = 0,98$  (a copertura delle spese di ripristino dello stato dei luoghi) rimangono pienamente valide e confermate.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Rosa Carmela Covella

