
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2025 del R.G.E.....	31
Lotto Unico - valore di stima € 559.878,57	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32



INCARICO

In data 29/07/2025, la sottoscritta Arch. Mesto Ursini Anna, con studio in Via Gioacchino Toma, 12/B - 70125 - Bari (BA), email amestoursini@msn.com, PEC anna.mestoursini@archiworldpec.it, Tel. 360 510900, Fax 080 5565784, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 08/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - corso Cavour n. 198, piano 1°



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - corso Cavour n. 198, piano 1°

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito al piano primo dell'edificio ubicato in Bari al corso Cavour con ingresso al civico 198, nel centro storico della città e precisamente nel quartiere Umbertino adiacente al centro murattiano, zona con ottime caratteristiche urbanistiche, per la presenza di tutte le infrastrutture e servizi, ma con scarsità di spazi destinati a parcheggio.

All'immobile si accede dal corpo scala, dotato di ascensore, tramite la porta posta a sinistra per chi accede sul pianerottolo di arrivo delle scale; l'appartamento è composto da sette vani, di cui tre risultano ciechi, e accessori.

Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutati).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- i due certificati notarili, depositati in atti rispettivamente in date 19/05/2025 e 7/08/2025, risalgono ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;

- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);

- nei certificati notarili sono stati indicati i dati catastali attuali ma non quelli storici dell'immobile pignorato;

- non risultavano depositati i certificati di stato civile degli esecutati che pertanto sono stati acquisiti in uno agli estratti degli atti di matrimonio, nel caso di coniugio degli esecutati, e precisamente:

- dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di Corato, il certificato anagrafico di stato civile di **** Omissis **** dal quale risulta che la predetta è di stato libero dal 14/03/2021 per decesso del coniuge **** Omissis **** (Allegato 2) e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che i predetti avevano scelto il regime della separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Bari n. 2224/2018 del 24/04/2018 era stata pronunciata la separazione fra i coniugi (Allegato 3);

- dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di Corato, il certificato anagrafico di stato civile di **** Omissis **** dal quale risulta che la predetta è di stato libero (Allegato 4);

- dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di Roma, il certificato anagrafico di stato civile di **** Omissis **** dal quale risulta che la predetta è coniugata con **** Omissis **** (Allegato 5) in regime di separazione dei beni, giusta estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito dall'Ufficio di Stato



civile - Servizi Demografici del Comune di Roma (Allegato 6);

- dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di Felino, il certificato anagrafico di stato civile di **** Omissis **** dal quale risulta che il predetto è coniugato con **** Omissis **** (Allegato 7) in regime di separazione dei beni, giusta estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito dai Servizi Demografici del Comune di Canossa (Allegato 8).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

CONFINI

L'appartamento confina sul lato Est con area sovrastante cortile interno, con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis ****, sul lato Sud con proprietà **** Omissis **** e con vano scala, sul lato Ovest con la viabilità pubblica - corso Cavour.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	181,88 mq	229,35 mq	1	229,35 mq	5,12 m	1°
Balcone scoperto	6,69 mq	6,69 mq	0,25	1,67 mq	0,00 m	1°
terrazzino	43,75 mq	48,64 mq	0,20	9,73 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				240,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,75 mq		

L'immobile è un appartamento ad uso residenziale ubicato nella zona centrale di Bari con ottime caratteristiche urbanistiche, per la presenza di tutte le infrastrutture e servizi, ma con scarsità di spazi destinati a parcheggio.

Il Bene è al piano primo dell'edificio sito al corso Cavour, con ingresso al civico 198 della predetta via (foto 1 - 2 - 3 - 4); all'immobile si accede dal corpo scala dotato di ascensore e precisamente dalla porta a sinistra per chi perviene al pianerottolo di arrivo al piano (foto 7 e 8).

L'appartamento è costituito da sette vani e accessori come di seguito meglio specificato e con riferimento alle denominazioni riportate nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9): dall'ingresso (foto 9 - 10 - 11) si accede ad un primo disimpegno-Dis.1 (foto 12) ed anche ad un ambiente centrale privo di aperture verso l'esterno ma la cui copertura è costituita da un lucernaio (foto 17 - 18 - 19 - 20), questo ambiente è comunicante con il vano destinato a cucina (foto 16) (quest'ultima accessibile anche dal primo disimpegno - (foto 13 e 14), con un secondo disimpegno-Dis.2 (foto 21) di passaggio verso il bagno (foto 22) e verso tre vani, il primo denominato Vano 1 affacciandosi al terrazzino (foto 23 e 24), gli altri due, denominati Vano 2 (foto 25 e 26) e Vano 3 (foto 27 e 28), ambedue privi di aperture verso l'esterno, tra il Vano 2 e il vano 3 è presente una porta di comunicazione (foto 26); dal suddetto vano centrale si accede ad un ulteriore vano cieco, denominato Vano 4 (foto 29 e 30), quest'ultimo comunicante con un ambiente affacciandosi al corso Cavour denominato Vano 5 (foto 31 e 33) a sua volta comunicante con un secondo ambiente denominato Vano 6, avente lo stesso affaccio sul corso (foto 34 e 35). L'appartamento è altresì dotato di un balcone e di un terrazzino, affacciandosi rispettivamente al prospetto principale su corso Cavour (foto 36 e 37) e al prospetto posteriore sul cortile interno allo stabile (foto 38 - 39 - 40 - 41), sul terrazzino è presente un vano ripostiglio - lavanderia soppalcato (foto 43 - 44 - 45).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 15/10/2025, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9), la planimetria catastale (Allegato 10) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con C.I.L. in sanatoria n. 1683 prot. n. 144506 del 16-06-2016 (Allegato 11), eccezion fatta per:

- la presenza di due soppalchi ubicati rispettivamente nel corridoio d'ingresso (foto 15) e sul ripostiglio - lavanderia (foto 43 e 45), strutture indicate nella planimetria catastale ma non nell'elaborato grafico assentito;
- la creazione di n. 2 nicchie nella parete muraria portante costituente il prospetto principale affacciandosi al corso Cavour, rispettivamente negli ambienti denominati Vano 5 (foto 32) e Vano 6 (foto 70) nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9), rispettivamente di larghezze pari a m 1,27 e a m 1,00 e superfici nette dei fori pari a circa mq 3,02 e mq 2,38;



- la maggiore profondità delle due nicchie presenti nella muratura portante perimetrale esterna del Vano centrale, per una misura pari a circa cm 30 (foto 19);
- la presenza di porta di comunicazione tra il Vano 2 e il Vano 3 (foto 26);
- l'indicazione, nella planimetria catastale (Allegato 10), della cucina nel Vano 1, come denominato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9), anzicchè nel vano ove verosimilmente sono visibili gli attacchi propri di questo ambiente (foto 13).

Si precisa che nella tabella della consistenza è stata indicata l'altezza media del Bene, atteso che le altezze variano da un minimo di m 5,05 ad un massimo di m 5,20, inoltre l'ingresso ha altezza pari a m 3,35, il disimpegno-Dis. 1 ha altezza pari a m 2,70, il vano ripostiglio - lavanderia ha altezza pari a m 2,20 essendo soppalcato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 557, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 2,53 Piano 1°
Dal 01/01/1992 al 25/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 557, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 1.508,05 Piano 1°
Dal 25/01/2003 al 22/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 557, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 1.508,05 Piano 1°
Dal 22/05/2006 al 15/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 557, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 1.508,05 Piano 1°
Dal 15/06/2017 al 02/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 557, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Superficie catastale 201 mq - escluse aree scoperte 190 mq Rendita € 1.508,05 Piano 1°
Dal 02/01/2020 al 23/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 557, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 234 mq - escluse aree scoperte 223 mq Rendita € 1.413,80 Piano 1°



Dal 23/03/2020 al 09/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 557, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 234 mq - escluse aree scoperte 223 mq Rendita € 1.413,80 Piano 1°
Dal 09/12/2020 al 08/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 557, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 vani Superficie catastale 234 mq - escluse aree scoperte 223 mq Rendita € 1.998,69 Piano 1°

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 1/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 25/01/2003 l'immobile risulta intestato per la nuda proprietà a **** Omissis **** e per diritto di usufrutto a **** Omissis ****, dato derivante da testamento olografo del 25/01/2003, Pubblico ufficiale **** Omissis ****, Sede Mola di Bari (BA), Repertorio n. 7897 - US Sede BARI (BA). Registrazione Volume 140 n. 88 registrato in data 30/06/2003 - Successione Voltura n. 327160.2/2003 - Pratica n. 382014 in atti dal 05/09/2003;
- in data 22/05/2006 risulta il ricongiungimento di usufrutto - Usufrutto **** Omissis ****, Voltura n. 56054.1/2006 - Pratica n. BA0435151 in atti dal 18/12/2006 e l'immobile risulta intestato a **** Omissis ****;
- in data 15/06/2017 risulta la variazione Pratica n. BA0169465 in atti dal 15/06/2017 - Aggiornamento planimetrico (n. 63647.1/2017) e sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 30/12/2019 risulta il testamento olografo del 25/01/2003, Pubblico ufficiale **** Omissis ****, Sede Mola di Bari (BA), Repertorio n. 7897 - US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 140 n. 88 registrato in data 30/06/2003 - Successione Voltura n. 327160.2/2003 - Pratica n. 382014 in atti dal 05/09/2003;
- in data 02/01/2020 risulta la Variazione del 30/12/2019 Pratica n. BA0269585 in atti dal 2/01/2020. RST,DEP, Esatta rappr. grafica (n. 30.1/2020) e in pari data è presentata la planimetria di u.i.u. (Allegato 10);
- in data 23/03/2020 risulta atto del 23/03/2020, Pubblico ufficiale **** Omissis ****, Sede Corato (BA), Repertorio n. 7176 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 10163.1/2020 Reparto PI di Bari in atti dal 01/04/2020;
- in data 09/12/2020 risulta la Variazione nel classamento del 09/12/2020 Pratica n. BA0264173 in atti dal 09/12/2020, Variazione di classamento (n. 97020.1/2020);
- in data 08/08/2023 risulta la Variazione toponomastica del 08/08/2023 Pratica n. BA0182308 in atti dal 08/08/2023 Variazione di toponomastica (n. 182308.1/2023);
- in data 08/08/2025 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 1).

Per completezza di argomentazione si rappresenta che in data 9/01/1969 è stata depositata la prima planimetria catastale, presente in atti, all'allora Ministero delle Finanze - Direzione generale del Catasto e dei Servizi tecnici Erariali - Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Allegato 12).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	97	557	39	2	A2	6	9 vani	234 mq - escluse aree scoperte 223 mq	1998,69 €	1°	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 15/10/2025, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9) e la planimetria catastale (Allegato 10), eccezion fatta per:

- la creazione di n. 2 nicchie nella parete muraria portante costituente il prospetto principale affacciante al corso Cavour, rispettivamente negli ambienti denominati Vano 5 (foto 32) e Vano 6 (foto 70) nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9), rispettivamente di larghezze pari a m 1,27 e a m 1,00 e superfici nette dei fori pari a circa mq 3,02 e mq 2,38;
- la maggiore profondità delle due nicchie presenti nella muratura portante perimetrale esterna del Vano centrale, per una misura pari a circa cm 30 (foto 19);
- la presenza di porta di comunicazione tra il Vano 2 e il Vano 3 (foto 26);
- l'indicazione della cucina nel Vano 1, come denominato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9), anzicchè nel vano ove verosimilmente sono visibili gli attacchi propri di questo ambiente (foto 13).

Poichè le su elencate discordanze sono rilevabili anche rispetto a quanto indicato nel grafico assentito con CIL in sanatoria n. 1683 del 16-06-2016 (Allegato 11) sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle variazioni passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire la correzione della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali; contestualmente si opererà la correzione della titolarità catastale, atteso che il titolare catastale **** Omissis **** non corrisponde a quello reale, essendo deceduto in data 15/03/2021 lasciando, quali unici eredi, tutti in solido, la vedova **** Omissis **** e i figli **** Omissis ****.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- i due certificati notarili, depositati in atti rispettivamente in date 19/05/2025 e 7/08/2025, risalgono ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali ma non quelli storici dell'immobile pignorato;
- non risultavano depositati i certificati di stato civile degli esecutati che pertanto sono stati acquisiti in uno agli estratti degli atti di matrimonio, nel caso di coniugio degli esecutati, come specificatamente riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567".

Si precisa che:

- nella nota di trascrizione R. G. n. 23840, R. P. n. 18066 del 12/05/2025 non risultava, tra i soggetti contro, l'esecutata **** Omissis ****; trattandosi di omissione dovuta ad un errore, in data 1/08/2025 è stata presentata nota di trascrizione R. G. n. 40528, R. P. n. 30573, a rettifica della precedente. A seguito di tale rettifica, è stata depositata in atti Certificazione notarile datata 5/08/2025, integrativa della precedente datata 19/05/2025. In quest'ultima Certificazione notarile è riportato che l'accettazione con beneficio d'inventario trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 01/02/2022 al n.3513 è a favore di **** Omissis **** nella sua qualità di genitore della minore **** Omissis ****, giusto provvedimento del Giudice del Tribunale di Bari del 19/07/2021 RGVG 4238/2021, e non anche per sè medesima, giusta certificazione notarile datata 19/05/2025;
- risultano trascritte le due accettazioni di eredità con beneficio d'inventario contro **** Omissis ****, rispettivamente n. 13403 del 7/04/2025 a favore di **** Omissis ****, i quali hanno accettato in data 21/06/2024, e n. 3513 del 1/02/2022 a favore di **** Omissis ****, giusto provvedimento del Giudice del Tribunale di Bari del 19/07/2021 RGVG 4238/2021;
- non risulta la trascrizione della denuncia di successione, ove presentata.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo 15/10/2025 risultava non abitato; si precisa che da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari non risultano contratti di locazione in corso, giusta certificazione prot. n. 324902/2025 del 27/11/2025 (Allegato 13).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 15/10/2025 risultava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio e risulta inserito in un contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono l'androne d'ingresso (foto 5), il corpo scala con l'ascensore (foto 6 e 7), il lastrico solare, le facciate (foto 2).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul Bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ad uso residenziale ubicato in uno stabile che occupa l'ultimo isolato del corso Cavour nel quartiere Umbertino di Bari: l'edificio presenta un prospetto affacciato al corso con una pregevole composizione architettonica essendo riccamente connotato da particolari decorativi tipici dell'ecclettismo architettonico dei primi anni del secolo scorso (foto 1 - 2 - 3 - 4).

L'edificio era originariamente parte dell'intero fabbricato di quattro piani fuori terra posto in angolo tra il corso Cavour e la via Zuppetta i cui prospetti hanno uguali caratteristiche e fatture (foto 1).

Il prospetto della parte della costruzione, cui il Bene si appartiene, è lateralmente definito da lesene scanalate orizzontalmente (foto 2).

A piano terra è presente una zona basamentale a finitura liscia e zone superiori rifinite con una lavorazione a fasce orizzontali a leggero rilievo che assumono andamento radiale in corrispondenza degli archi superiori alle due aperture degli ingressi al piano strada. Le due aperture presentano riquadrature e cornici aggettanti, sia nella parte superiore ad arco a tutto sesto che in corrispondenza della linea d'imposta degli archi, tali archi delimitano sopraluci dotate di inferriate in ferro battuto a disegno geometrico; una delle due aperture è dotata di portone in legno a doppia anta, con riquadrature, essendo l'ingresso all'androne dello stabile (foto 3). Superiormente alle aperture è presente un fascia marcapiano, con cornice geometrica superiore a dentelli, che separa il piano terra dal piano primo, essa è ripartita in cinque riquadri tra loro intervallati da quattro mensole scanalate, queste ultime poste a sostegno del balcone del piano primo (foto 4).

I piani superiori presentano una composizione simile composta da cinque partiture, tre zone parietali intervallate alle due aperture presenti rispettivamente su ogni livello, e più precisamente (foto 2):

- tre zone basamentali a finitura liscia con corrispondenti zone superiori riquadrate con l'utilizzo di diversa colorazione e scuretto perimetrale;
- due aperture costituite da portefinestre con persiane in legno, poste in posizione corrispondente tra loro su tutti i piani, e definite da lesene laterali;
- al piano primo, in corrispondenza del Bene oggetto della presente perizia, le aperture presentano un fregio superiore decorato con motivi floreali a bassorilievo e sovrastante timpano curvilineo con mascherone centrale sorretto da due mensole a doppia voluta; le aperture si affacciano su un balcone con ringhiera in ferro battuto a disegno geometrico di stile liberty (foto 4);
- al piano secondo le aperture presentano una zona arcuata superiore decorata con motivi floreali a bassorilievo e mascherone centrale e sovrastante cornicione curvilineo fortemente aggettante sorretto da due mensole a doppia voluta; le aperture si affacciano su due balconi, ciascuno con ringhiera in ferro battuto a disegno geometrico di stile liberty (foto 2);
- al piano terzo le aperture presentano un cornicione superiore rettilineo fortemente aggettante sorretto da due mensole; le aperture si affacciano su due balconi, ciascuno con ringhiera in ferro battuto a disegno geometrico di stile liberty (foto 2).

La facciata si conclude con un cornicione fortemente aggettante in copertura sorretto da mensole scanalate (foto 2).

Lo stabile è dotato di un ampio androne d'ingresso dal quale si perviene al corpo scala con ascensore (foto 5), la scala e i pianerottoli hanno la pavimentazione in marmo, l'ascensore ha la gabbia in ferro di stile liberty (foto 6 e 7).

L'appartamento è costituito da sette vani e accessori come di seguito meglio specificato e con riferimento alle denominazioni riportate nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9): dall'ingresso (foto 9 - 10 - 11) si accede ad un



primo disimpegno-Dis.1 (foto 12), vano cieco, ed anche ad un ambiente centrale, privo di aperture verso l'esterno (foto 17 - 18 - 19) ma la cui copertura è costituita da un lucernaio (foto 20), questo ambiente è comunicante con:

- il vano destinato a cucina (foto 13 - 14 - 15 - 16) (quest'ultima accessibile anche dal primo disimpegno - foto 14);
- un secondo disimpegno-Dis.2 (foto 21) di passaggio verso il bagno (foto 22) e verso due vani, denominati Vano 1 (foto 23 e 24) e Vano 2 (foto 25 e 26), quest'ultimo privo di aperture verso l'esterno;
- due camere, denominate Vano 3 (foto 27 e 28) e Vano 4 (foto 29 e 30), ambedue prive di aperture verso l'esterno; dal Vano 4 si accede ad un ambiente affacciandosi al corso Cavour, denominato Vano 5 (foto 31 e 33), quest'ultimo è comunicante con un secondo ambiente avente parimenti l'affaccio sul corso, denominato Vano 6 (foto 34 e 35).

E' presente altresì una porta di comunicazione tra il Vano 2 e il Vano 3 (foto 26).

L'appartamento è dotato di un balcone e di un terrazzino, affacciandosi rispettivamente al prospetto principale su corso Cavour (foto 36 e 37) e al prospetto posteriore sul cortile interno allo stabile (foto 38 - 39 - 40 - 41 - 42); sul terrazzino è presente un vano ripostiglio - lavanderia, quest'ultimo vano risulta soppalcato, il soppalco è dotato di finestrino e contiene lo scaldacqua (foto 43 - 44 - 45).

I muri perimetrali del terrazzino sono pitturati e rifiniti superiormente con una mappetta in cemento (foto 40).

Nella zona del terrazzino immediatamente posta a destra per chi esce dal vano cucina è presente un controsoffitto con faretti incassati (foto 38 - 39).

L'immobile ha due esposizioni, a Ovest e a Est, con i seguenti affacci:

- sul lato Ovest, costituente il prospetto principale, vi è il balcone con gli affacci delle due portefinestre degli ambienti individuati come Vano 5 e Vano 6 nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9) (foto 2 - 3 - 4 - 36 - 37);
- sul lato Est vi è il terrazzino con gli affacci delle portefinestre degli ambienti individuati come Cucina (foto 38) e Vano 1 e della finestra del bagno (foto 42) nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9).

L'altezza interna dell'appartamento è di m 5,20, tranne nei seguenti vani: nel Vano 5 e nel Vano 6 è pari a m 5,05, nell'ingresso è pari a m 3,35, nel disimpegno-Dis.1 è pari a m 2,70, nel ripostiglio-lavanderia è pari a m 2,20 essendo presente un soppalco (foto 43 - 44 - 45).

Le fondazioni sono presumibilmente parte in pietra calcarea e parte in calcestruzzo, come riportato nelle due denunce di costruzione allegate alla C.I.L. in sanatoria n. 1683 prot. n. 144506 del 16-06-2016 (Allegato 11).

La struttura è in muratura portante di tufo.

I solai sono con camera d'aria, come riportato nelle due denunce di costruzione allegate alla C.I.L. in sanatoria n. 1683 prot. n. 144506 del 16-06-2016 (Allegato 11), tranne negli ambienti denominati Vano centrale e Vano 6, dove sono presenti volte a padiglione (foto 20 e 68) . Nel Vano centrale è presente altresì un lucernaio in ferro e vetro (foto 20) inserito centralmente alla struttura voltata; nel Vano 6 la volta è affrescata (foto 68).

Le pareti interne sono in tufo rifinite con pitturazione a ducotone; nel Vano centrale (foto 65 - 66 - 67) e nel Vano 6 (foto 34) sono visibili lacerti di affreschi parietali, inoltre nel Vano 6 sono presenti affreschi nella zone superiori alla porta e alla nicchia (foto 69 e 70).

La pavimentazione del balcone è in battuto di cemento, la pavimentazione del terrazzino è in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 35 x 35 (foto 46), tranne in due zone contermini al prospetto, dove la pavimentazione è mancante ed è visibile un battuto in cemento (foto 38 - 39 - 42); le soglie sono in marmo.

La pavimentazione interna é:

- in marmette di dimensioni pari a cm 20 X 20 negli ambienti denominati Ingresso, disimpegno- Dis. 2



(foto 48), Vano 1 (foto 49) e Vano centrale, in quest'ultimo ambiente è presente una greca perimetrale a disegno geometrico-floreale (foto 50);

- in "chianche" di pietra di pezzatura varia con dimensioni pari a cm 70 X 90, cm 65 X 50, cm 85 X 52, cm 232 X 92, cm 34 X 25, cm 64 X 29, negli ambienti cucina e disimpegno-Dis. 1 (foto 47);

- in parquet di tipo Afrormosia con listelli di dimensione cm 8 X 48, posato a spina-pesce, negli ambienti denominati Vano 2, Vano 3, Vano 4 (foto 51);

- in moduli di parquet di varie essenze di dimensioni pari a cm 20 X 20 con listelli posati a cornice di dimensioni pari a cm 8 X 50 nell'ambiente denominato Vano 5 (foto 52);

- in moduli di parquet di varie essenze di dimensioni pari a cm 48 X 48 nell'ambiente denominato Vano 6 (foto 53).

Il bagno ha la pavimentazione in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 35 X 35 (foto 54), rivestimento alla parete, posta a sinistra per chi entra, in ceramica di dimensioni pari a cm 13 X 13, fino ad un'altezza pari a circa m 1,54 (foto 55), rivestimento alla parete, posta a destra per chi entra, in ceramica di dimensioni pari a cm 25 X 33, fino ad un'altezza pari a circa m 1,92 (foto 56) eccetto nella zona della doccia dove il rivestimento ha altezza pari a circa m 2,50 per la presenza di due file di piastrelle di ceramica di dimensioni pari a cm 33 X 30.

La pavimentazione del ripostiglio-lavanderia è in ceramica di dimensioni cm 32 X 32 (foto 57) e le pareti sono rivestite in ceramica di dimensioni pari a cm 15 X 15, fino ad un'altezza pari a circa m 1,35 (foto 8).

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in legno non a taglio termico, senza vetrocamera (foto 62); gli infissi del prospetto posteriore hanno scuri in legno (foto 62) e quelli del prospetto principale hanno persiane in legno (foto 4). Il bagno e il Ripostiglio-lavanderia, compresa la zona soppalcata, hanno finestrini in anticorodal e non hanno scuri (foto 42 - 43 - 44 - 63).

La porta di ingresso è blindata, è in legno ed ha una cornice esterna in legno, lavorata con motivi geometrici di stile liberty (foto 8).

Le porte interne sono in legno pitturate con mostre spessorate (foto 59).

Nel Vano centrale sono presenti:

- n. 2 porte con anta a battente in legno decorato con disegni in rilievo di stile liberty e sopra-luce realizzato con vetri a piombo decorati con disegni di stile liberty (foto 17 e 60);

- n. 1 porta con anta a battente, di comunicazione col disimpegno-dis.2, in legno e vetri a piombo decorati con disegni di stile liberty e sopra-luce realizzato con vetri a piombo decorati con disegni parimenti di stile liberty (foto 17);

- n. 2 porte con doppie ante a battente, di comunicazione coi vani 3 e 4, in legno e vetri a piombo decorati con disegni di stile liberty e sopra-luce realizzato con vetri a piombo decorati con disegni parimenti di stile liberty (foto 17);

- n. 2 porte con doppie ante a battente, di chiusura di n. 2 nicchie ricavate nella muratura, in legno e vetri a piombo decorati con disegni di stile liberty e sopra-luce realizzato con vetri a piombo decorati con disegni parimenti di stile liberty (foto 19 e 61).

L'impianto elettrico è apparentemente non a norma di legge ex L. 46-90 (foto 71).

L'impianto idrico consta di n. 1 attacco per lavabo, n. 1 attacco per lavatrice, n. 1 attacco per wc, n. 1 attacco per bidet, n. 1 attacco per doccia.

L'impianto termico non è presente.

Risulta allegato all'atto di compravendita Rep. n. 7176, Racc. n. 5008 del 23/03/2020, per notaio notaio **** Omissis **** (Allegato 14), l'Attestato di Prestazione Energetica - APE dal quale risulta che l'appartamento rientra nella classe energetica "F".

Si significa che la qualità e lo stato d'uso dell'immobile è complessivamente buono, eccezion fatta per l'impianto elettrico, che non è a norma con le vigenti leggi di settore, e per l'impianto termico che non



è presente; si evidenzia altresì che:

- gli affreschi presenti nel Vano centrale (foto 65 - 66 - 67) e nel Vano 6 (foto 34), come denominati nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9), necessitano di restauro, in uno all'eventuale completamento dell'intervento di pulitura delle pareti presumibilmente interessate da tale decorazione pittorica;
 - l'affresco presente sulla volta del Vano 6, come denominato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9), necessita di restauro (foto 68);
 - ai soffitti del bagno e, parzialmente, del Vano 1 risultano scoperti i ferri di armatura, ed è visibile il trattamento di tali elementi strutturali con prodotti antiossidanti (foto 73 e 74), pertanto si rende necessario il completamento dell'intervento di manutenzione dei ferri con la pitturazione dei suddetti soffitti;
 - sono presenti scrostature nella pitturazione delle pareti e del soffitto della zona del terrazzino contermini al Vano 1 e al bagno (foto 72).
- Alle luce di quanto sopra osservato si prevedono le seguenti opere di manutenzione ordinaria:
- restauro degli affreschi parietali visibili nel Vano centrale e nel Vano 6, e ripristino degli affreschi, ove esistenti negli strati sottostanti la pitturazione;
 - restauro dell'affresco della volta del Vano 6;
 - ripristino della pitturazione dei soffitti del Vano 1 e del bagno e del soffitto e delle pareti della zona del terrazzino contermini al Vano 1 e al bagno;
 - adeguamento dell'impianto elettrico alle vigenti leggi di settore;
 - realizzazione dell'impianto termico, con l'installazione di idonea caldaia a condensazione.

Per quanto attiene le opere di restauro degli affreschi si rappresenta che non è possibile computare tale intervento, atteso che non si ha contezza delle superfici interessate nè delle correlate modalità esecutive, evidenziando che tale intervento di restauro dovrà essere preceduto da idonei e opportuni saggi al fine di definire l'effettiva consistenza delle superfici da trattare e le metodologie d'intervento.

Per quanto attiene le restanti su elencate opere manutentive si presume un costo totale (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 20.076,80, inclusa IVA pari al 10%.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero
L'immobile alla data del sopralluogo 15/10/2025 risultava disabitato ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/08/1949 al 25/01/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vito De Pinto	13/08/1949		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Bari	24/10/1949	27222	25766



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2003 al 30/06/2003	**** Omissis ****	Verbale di pubblicazione di testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ignazio Padolecchia	19/05/2003	7897	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Bari	23/05/2003	23186	16414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	06/06/2003	6716	
Dal 30/06/2003 al 22/05/2006	**** Omissis ****	Dihiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Bari	26/07/2003	35824	25276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	30/06/2003	88	vol. 140
Dal 22/05/2006 al 23/03/2020	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto in morte di Severini Giuseppina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 23/03/2020 al 23/03/2020	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capozza Francesco	23/03/2020	7176	5008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Bari	01/04/2020	13694	10162
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	31/03/2020	12871/1T	
Dal 23/03/2020 al 15/03/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capozza Francesco	23/03/2020	7176	5008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Bari	01/04/2020	13695	10163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	31/03/2020	12871/1T	
Dal 15/03/2021	**** Omissis ****	Accettazione con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Bari	07/04/2025		13403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 15/03/2021	**** Omissis ****	Accettazione con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Bari	01/02/2022		3513
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile era stato acquistato dal sig. **** Omissis **** con atto di compravendita per notaio **** Omissis **** del 13/08/1949, trascritto il 24/10/1949 al n. 25766.

Il sig. **** Omissis **** era divenuto titolare del Bene per il diritto di nuda proprietà, con il diritto di usufrutto a **** Omissis ****, a seguito di testamento olografo di **** Omissis **** deceduto in data 25/01/2003, e successivo Atto notarile pubblico di Verbale Di Pubblicazione Testamento, a rogito dott. **** Omissis **** del 19/05/2003 Rep.7897, e in forza di dichiarazione di successione devoluta per Testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 30/06/2003 al n. 88 vol.140, trascritta a Bari il 26/07/2003 ai nn.35824/25276.

In data 22/05/2006, a seguito di riunione di usufrutto in morte di **** Omissis ****, il sig. **** Omissis **** era divenuto titolare del Bene per il diritto di proprietà.

Il sig. **** Omissis **** in data 23/03/2020 è divenuto proprietario dell'immobile in forza di atto di compravendita Rep. n. 7176, Racc. n. 5008, per notaio **** Omissis ****, col medesimo atto è stata altresì trascritta, in data 1/04/2023 ai nn. 13694/10162, l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis ****, in dipendenza della successione in morte di **** Omissis ****; l'atto è inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 14).

A seguito di decesso di **** Omissis **** avvenuto in data 15/03/2021, sono divenuti proprietari del Bene gli esecutati, tutti in solido quali unici eredi e ognuno per la propria quota:

- **** Omissis **** in forza di accettazione d'eredità con beneficio di inventario trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 1/02/2022 al n. 3513;
- **** Omissis **** in forza di accettazione d'eredità con beneficio di inventario trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 7/04/2025 al n. 13403.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Bari il 01/04/2020
Reg. gen. 13696 - Reg. part. 1992
Quota: 100%
Importo: € 173.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Capozza Francesco
Data: 23/03/2020
N° repertorio: 7177
N° raccolta: 5009

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 12/05/2025
Reg. gen. 23840 - Reg. part. 18066
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Bari il 01/08/2025
Reg. gen. 40528 - Reg. part. 30573
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trattasi di trascrizione a rettifica necessaria in quanto nella nota trascritta al R. P. n. 18066 del 12/05/2025 tra i soggetti contro era stata omessa per mero errore la sig.ra **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni delle note di trascrizione del verbale di pignoramento e della nota di iscrizione di ipoteca volontaria e, contestualmente, saranno da corrispondere per le loro annotazioni, i seguenti importi:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione Reg. part. 18066	€ 294,00
- costo della cancellazione della nota di trascrizione Reg. part. 30573	€ 294,00
- costo della cancellazione dell'iscrizione volontaria	€ 35,00

per un costo totale di € 623,00.



Si segnala che nella nota di trascrizione R. G. n. 23840, R. P. n. 18066 del 12/05/2025 non risultava, tra i soggetti contro, l'esecutata **** Omissis ****; trattandosi di omissione dovuta ad un errore, in data 1/08/2025 è stata presentata nota di trascrizione R. G. n. 40528, R. P. n. 30573, a rettifica della precedente. A seguito di tale rettifica, è stata depositata in atti Certificazione notarile datata 5/08/2025, integrativa della precedente datata 19/05/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bari è stato adottato con Delibera di C. C. n. 991 del 13/12/1973 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 8/07/1976 e successive varianti.

La successiva Variante normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata approvata con Delibera di G. R. n. 2415 del 10/12/2008, pubblicate sul BURP n. 14/2009.

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e successiva variante approvata con D. D. della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari in data 5/08/2013 (Allegato 16).

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in Zona B2 - Aree di completamento di cui all'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Allegato 15), giusta consultazione dati di destinazione urbanistica effettuata sul S.I.T. del Comune di Bari (Allegato 17); dalla suddetta consultazione riviene che il Bene è ubicato in un edificio non sostituibile, isolato N. 223, di cui alla Delibera di G. C. n.754 e 783/2012, giusta art. 83.3, punto d. delle N. T. A. del P.R.G. vigente (Allegato 15). Più precisamente l'edificio è catalogato col n. 4 dell'Isolato N. 223 nella Tav. 5 - Individuazione edifici di cui riconoscere l'inopportunità della sostituzione ai sensi dell'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Edifici antecedenti al 30/10/1954 su fronti di media qualità - Schede di valutazione, redatta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari (Allegato 18).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

- Denuncia di costruzione edilizia a seguito approvazione in Commissione Edilizia nella tornata del 10/03/1952 rubricata al n. 110/1952;
- Licenza di Costruzione n. 494 del 7-01-1954 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari alla sig.ra **** Omissis **** (Allegato 19);
- C.I.L. in sanatoria n. 1683, prot. n. 144506 del 16-06-2016, per regolarizzazione sagoma sul cortile interno e frazionamento, presentata dal sig. **** Omissis **** (Allegato 11);
- Nota prot. n. 0420591 del 1-12-2025 del Settore servizi per l'edilizia privata del Comune di Bari di riscontro ad istanza per Certificazione Abitabilità (Allegato 20).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



A seguito di sopralluogo effettuato in data 15/10/2025, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con C.I.L. in sanatoria n. 1683 prot. n. 144506 del 16-06-2016 (Allegato 11), eccezion fatta per:

1. la presenza di due soppalchi nel corridoio d'ingresso (foto 15) e sul ripostiglio - lavanderia (foto 43 e 45), strutture indicate nella planimetria catastale ma non nell'elaborato grafico assentito;
2. la creazione di n. 2 nicchie nella parete muraria portante costituente il prospetto principale affacciatesi al corso Cavour, rispettivamente negli ambienti denominati Vano 5 (foto 32) e Vano 6 (foto 70) nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9), rispettivamente di larghezze pari a m 1,27 e a m 1,00 e superfici nette dei fori pari a circa mq 3,02 e mq 2,38;
3. la maggiore profondità delle due nicchie presenti nella muratura portante perimetrale esterna del Vano centrale, per una misura pari a circa cm 30 (foto 19);
4. la presenza di porta di comunicazione tra il Vano 2 e il Vano 3 (foto 26).

Si significa che la difformità elencata al punto 4 è sanabile, trattandosi di mera apertura di porta tra due pareti non portanti, mentre:

- la realizzazione del soppalco, di superficie pari a circa mq 2,25, nel ripostiglio - lavanderia, non è un'opera ammissibile e sanabile atteso che tale soppalco riduce l'altezza del vano a m 2,20, pertanto non conforme al minimo prescritto per i locali abitabili, giusta art. 1 del D. M. 5/07/1975 ed anche Art. 33 - Punto 33.2.3 del Regolamento Edilizio Comunale di Bari (Allegato 21);

- le difformità rilevate al punto 2. e 3. non sono sanabili, atteso che trattasi di opere, per quanto è stato possibile appurare visivamente, non rientranti tra gli interventi minori di cui al punto 4.5 dell'Allegato documento tecnico alla Delibera di G. R. della Regione Puglia n. 1309 del 3/06/2010, similmente al soppalco presente nel disimpegno d'ingresso, pertanto, necessiterebbero della procedura di sanatoria strutturale onerosa e complessa, fermo restando le violazioni ex Artt.li 64-65-71-72-73-74-75 del D. P. R. n. 380/2001- Sez. III Norme penali, per il reato conseguente all'omessa denuncia di opere strutturali.

Per le suddette motivazioni si prevede la demolizione dei due soppalchi, la sostituzione del soppalco presente nell'ingresso con una controsoppalatura in cartongesso, la ricostruzione di muratura portante per la chiusura delle due nicchie, presenti rispettivamente nel Vano 5 e nel Vano 6, e la ricostruzione di muratura portante per il ridimensionamento delle due nicchie presenti nel vano centrale.

Si precisa che all'attualità non è possibile esprimersi in merito alla necessità di istruttoria di sanatoria strutturale, conseguenziale ad indagini e saggi che occorrerà intraprendere preliminarmente alla presentazione della istanza di sanatoria edilizia, ciò al fine di meglio definire la tipologia costruttiva delle opere realizzate non sanabili, ovvero al fine di stabilire se la loro demolizione rechi pregiudizio al resto della costruzione, casi in cui sarà necessario procedere comunque all'espletamento della su menzionata sanatoria strutturale, giusta Art. 34 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i.

Si dovrà provvedere alle suddette opere di ripristino e alla regolarizzazione del varco di comunicazione esistente tra il Vano 2 e il Vano 3, con la presentazione al Comune di C.I.L.A. a sanatoria e successivamente con l'espletamento della procedura per l'ottenimento di agibilità, Segnalazione Certificata Agibilità - S.C.A., comprendente la redazione della dichiarazione asseverata della sicurezza strutturale dell'immobile, trattandosi di edificio non collaudato, con riferimento alla parte strutturale in muratura portante, in quanto costruito tra il 17/06/1940 e il 6/08/1972 (data di entrata in vigore della Legge 5 novembre 1971 n. 1086), atteso che per tale tipologia costruttiva, in tale lasso di tempo, non era previsto il collaudo.

Infine si procederà alla correzione della planimetria catastale del Bene da inoltrare all'Agenzia del Territorio di Bari.



Tali operazioni comporteranno i seguenti costi da sostenersi per la legittimazione urbanistica - edilizia e catastale:

- Opere per riduzione in pristino, inerenti i soppalchi e le nicchie, compresi trasporto e smaltimento dei materiali di rifiuto, inclusa IVA pari al 10% € 3.688,76
- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Bari, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bari per C.I.L.A. € 95,00
- Onere professionale per Segnalazione Certificata Agibilità - S.C.A. € 3.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bari per Segnalazione Certificata Agibilità - S.C.A. € 135,00
- Onere professionale per variazione catastale della u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 500,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (procedure di C.I.L.A. e S. C. A., variazione catastale della u.i.u. con DOCFA) € 1.196,16

per una spesa presunta totale di € 9.614,92.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 480,00

L'amministratore p. t. del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail, del 21/11/2025 (Allegato 22) che:

- la quota ordinaria mensile attribuita all'unità immobiliare è pari ad € 40,00/mese;
- risultano scadute e non pagate dagli eredi dell'esecutato € 2.614,98 a congruaggio dell'anno 2024 e € 673,58 per il corrente anno di gestione, per un totale pari a € 3.288,56;
- non sono state approvate spese di manutenzione straordinaria;
- non ci sono procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile pignorato.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dovendo procedere alla stima del Bene è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale dell'immobile, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita; il criterio del più probabile valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Alla luce di tutto quanto sopra la stima dell'immobile è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo (MCA - Market Comparison Approach) e parametrico, metodo che si basa sul confronto con le quotazioni di immobili esistenti nella zona, aventi stesse caratteristiche, e aggiustamenti sistematici di tali quotazioni, in base alle caratteristiche degli immobili assunti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tali dati rivengono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti dal Borsino Immobiliare Nazionale, dall'Osservatorio dei valori immobiliari - OMI della Agenzia delle Entrate, da ricerca dei dati relativi ad atti di immobili compravenduti riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato immobiliare effettuate telefonicamente ed on line riguardanti immobili in vendita nel comune di Bari, relativamente a quelli ubicati in prossimità del Bene oggetto della presente Perizia.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento il valore commerciale del Bene pignorato è stato inoltre determinato a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità del valore dell'immobile, ossia per apprezzamenti e detrazioni (SAD) del valore base.

Pertanto il Bene è stato comparato ad un ipotetico bene di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di definire dei coefficienti, incrementali e decrementali, e addivenire ad un coefficiente finale, di trasposizione delle differenze, rilevate in termini economici, tra il Bene oggetto di stima e quello di comparazione.

Tale comparazione è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili connotanti i beni di tipologia residenziale:

- caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico
- caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene di tipo funzionali, estetiche, sociali e conservative
- caratteristiche del Bene di tipo funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle predette documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale valutazione, volta a determinare gli attuali valori di mercato, indicando sia i valori per metro quadro che i valori complessivi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, riferito alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.



La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - corso Cavour n. 198, piano 1°

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito al piano primo dell'edificio ubicato in Bari al corso Cavour con ingresso al civico 198, nel centro storico della città e precisamente nel quartiere Umbertino adiacente al centro murattiano, zona con ottime caratteristiche urbanistiche, per la presenza di tutte le infrastrutture e servizi, ma con scarsità di spazi destinati a parcheggio. All'immobile si accede dal corpo scala, dotato di ascensore, tramite la porta posta a sinistra per chi accede sul pianerottolo di arrivo delle scale; l'appartamento è composto da sette vani, di cui tre risultano ciechi, e accessori. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 557, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 559.878,57

Si è in presenza di un immobile per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerti a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili, pur evidenziando che il bene costituisce un appartamento inserito in un fabbricato con caratteristiche peculiari rispetto alla media dei fabbricati presenti nella zona. Tale condizione risulta altresì dalla consultazione della cartografia del Comune di Bari, di fatti l'edificio è catalogato col n. 4 dell'Isolato N. 223 nella Tav. 5 - Individuazione edifici di cui riconoscere l'inopportunità della sostituzione ai sensi dell'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Edifici antecedenti al 30/10/1954 su fronti di media qualità - Schede di valutazione, redatta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, in tale scheda l'edificio è catalogato tra gli "Edifici non sostituibili" in ragione dell'alto valore contestuale rispetto agli isolati contigui (Allegato 18).

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2025 - semestre 1 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Tipologia Abitazioni civili, stato conservativo definibile "normale", nella zona centrale/Quartiere Murat tra corso V. Veneto, Castello svevo, P.zza Massari, corso Vittorio Emanuele, via di Crollalanza, via Abbrescia, via Capruzzi, via Manzoni (cod. zona B9 - microzona 2), variano da un minimo di € 2.350/mq ed un massimo di € 2.850/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 2.500,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona centrale/Quartiere Murat tra corso V. Veneto, Castello svevo, P.zza Massari, corso Vittorio Emanuele, via di Crollalanza, via Abbrescia, via Capruzzi, via Manzoni nel comune di Bari, alla voce Abitazioni in stabili di prima fascia un valore medio pari a €/mq 2.778,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Bari, e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da 20 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.800,00 - 4.000,00 per gli immobili, che si presume avere caratteristiche e dimensioni rapportabili all'immobile de quo, posti in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona B9, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 2.710,00.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire i dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da gennaio 2025 a luglio



2025, nella zona OMI B9 del Comune di Bari con categoria catastale A/2 - Abitazioni di tipo civile, dai quali emergono valori di vendita, per immobili di varia consistenza, rientranti in un range pari a circa € 260.000,00 - € 600.000, con valori unitari rientranti in un range pari a circa €/mq 1.400 - €/mq 3.700 e con un valore medio di vendita unitario calcolabile pari a circa €/mq 2.596,00.

In considerazione del sostanziale allineamento dei valori ricavati dalla suddetta analisi, si farà riferimento alla media tra di essi, ottenendo un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 2.646,00.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo del valutatore immobiliare" di G. Castello edito da Legislazione Tecnica.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il Bene ha un ottimo fattore ubicazionale, infatti è situato nella zona centrale della città, e precisamente nel centro umbertino, al corso Cavour, avente una connotazione urbana di rilievo e fulcro di attività e servizi, e in una area di particolare rilevanza storica - architettonica, considerata la presenza del Teatro Petruzzelli (coef. 1,025).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali e di ogni tipo di servizi: servizi pubblici, collegamenti pubblici, esercizi commerciali, luoghi di ritrovo e intrattenimento, spazi verdi nello specifico la piazza Umberto, pur segnalando la vicinanza ai binari della ferrovia (coef. 1,080).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la presenza di un'area urbana verde, piazza Umberto, e di un elemento artificiale predominante, poichè fronteggiante il prospetto principale dell'edificio, che consiste nel ponte XX Settembre di collegamento tra il corso Cavour e il viale Unità d'Italia (coef. 0,967).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,070.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di quattro piani fuori terra con ascensore (coef. 1,004).

Dal punto di vista estetico presenta peculiarità estetiche di notevole rilievo, con facciate arricchite da decorazioni e ornamenti artistici, una pregevole composizione architettonica, e spazi interni condominiali con caratteristiche anch'esse pregevoli e di rilievo (coef. 1,038).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,008).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile necessita di lavori manutentivi della facciata, per quanto apprezzabile esternamente e visivamente (coef. 0,978).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,027.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene non gode di un normale fattore di illuminazione, essendo presenti alcuni vani completamente privi di affaccio esterno e di aereazione e un vano centrale illuminato da un lucernaio a soffitto di ampia dimensione ma verosimilmente non apribile verso l'esterno, lucernaio occluso da elementi poggiati sulla superficie esterna tali da non permettere all'ambiente di godere del giusto apporto di illuminazione; ha una ottima ventilazione, data la notevole altezza interna dei locali; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi; i valori distributivi sono normali atteso che la disposizione degli ambienti permette una razionale fruizione degli interni con diversi spazi di disimpegno; presenta zone cosiddette "morte" costituite dai vani ciechi e di mero passaggio tra gli ambienti principali; la qualità dei servizi è normale



atteso che è presente un solo bagno completo di tutti i sanitari, c'è un vano ripostiglio - lavanderia sul terrazzino; il vano cucina è qualitativamente ottimo atteso che è costituito da una ambiente di ampie dimensioni; la classe energetica è la "F" (coef. 0,927).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture con eccellenti peculiarità estetiche e in particolare si evidenzia, facendo riferimento alle denominazioni riportate nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 9), che:

- alcune porte sono dotate di vetri lavorati "a piombo" con disegni di stile Liberty;
- sono presenti lacerti di affreschi parietali nel Vano centrale e nell'ambiente denominato Vano 6;
- il Vano 6 è coperto con una volta affrescata;
- la pavimentazione in parquet, presente negli ambienti denominati Vano 5 e Vano 6, è realizzata con disegni a riquadri composti da listelli di diversa colorazione e tipologia.

Si segnala infine l'assenza di rivestimento alle pareti dell'ambiente destinato a cucina e la presenza di infissi originari della costruzione e pertanto non rispondenti alle prestazioni energetiche previste dalla normativa vigente in materia (coef. 1,024).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa il piano primo di uno stabile con ascensore, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate; l'appartamento ha l'affaccio di due ambienti sul corso Cavour e della cucina sul terrazzino affacciante al cortile interno al fabbricato, il vano centrale coperto dal lucernaio, che sembra configurare la zona soggiorno, non ha affacci esterni (coef. 0,991).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale non ottimale dal punto di vista dell'appetibilità commerciale, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate, pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è buono, accezion fatta per alcuni interventi necessari di manutenzione ordinaria e straordinaria che sono stati già considerati tra gli oneri per lo stato d'uso e manutenzione, pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 0,940.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 1,034.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 2.646,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 2.735,96; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 2.325,56 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 559.878,57.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - corso Cavour n. 198, piano 1°	240,75 mq	2.325,56 €/mq	€ 559.878,57	100,00%	€ 559.878,57
Valore di stima:					€ 559.878,57



Valore di stima: € 559.878,57

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.614,92	€
Stato d'uso e di manutenzione	20.076,80	€
Spese condominiali insolute	3.288,56	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 526.898,29

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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, li 03/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mesto Ursini Anna



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 97 - P.la 557 - sub 39 (Aggiornamento al 08/08/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato stato civile **** Omissis **** (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio **** Omissis **** (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato stato civile **** Omissis **** (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato stato civile **** Omissis **** (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio **** Omissis **** (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato stato civile **** Omissis **** (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio **** Omissis **** (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 97, p.la 557, sub 39. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 97 - P.la 557 - sub 39 (Aggiornamento al 02/01/2020)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Comune di Bari. CIL n. 1683 del 16-06-2016 e n. 1 elaborato grafico (Aggiornamento al 16/06/2016)
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Planimetria storica di u.i.u. Fg. 97 - P.la 557 - sub 39 (Aggiornamento al 09/01/1969)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Agenzia delle Entrate - Attestazione prot. 324902-2025 del 27-11-2025 (Aggiornamento al 27/11/2025)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Atto compravendita Rep. n. 7176, Racc. n. 5008 del 23-03-2020
- ✓ N° 15 Altri allegati - Comune di Bari. Art. 47 - Art. 83 delle N.T.A. del P. R. G. Variante normativa
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comune di Bari. Riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico
- ✓ N° 17 Certificato destinazione urbanistica - Comune di Bari. Certificato di destinazione urbanistica elaborato dal S.I.T.
- ✓ N° 18 Altri allegati - Comune di Bari. Tav. 5 - Individuazione edifici di cui riconoscere l'inopportunità della sostituzione ai sensi dell'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. - Edificio n. 4 - Scheda isolato N. 223
- ✓ N° 19 Altri allegati - Comune di Bari. Licenza di Costruzione del 7-01-1954
- ✓ N° 20 Altri allegati - Comune di Bari. Nota prot. n. 0420591 del 1-12-2025 di riscontro ad istanza per Certificazione Abitabilità (Aggiornamento al 01/12/2025)



- ✓ N° 21 Altri allegati - Comune di Bari. Regolamento Edilizio - Art.33 - stralcio
- ✓ N° 22 Foto - Riscontro amministratore p.t. condominio (Aggiornamento al 21/11/2025)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Documentazione fotografica Lotto Unico
- ✓ N° 24 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 15/10/2025)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativo catastale del Bene periziato
- ✓ N° 26 Altri allegati - Check list



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - corso Cavour n. 198, piano 1°

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito al piano primo dell'edificio ubicato in Bari al corso Cavour con ingresso al civico 198, nel centro storico della città e precisamente nel quartiere Umbertino adiacente al centro murattiano, zona con ottime caratteristiche urbanistiche, per la presenza di tutte le infrastrutture e servizi, ma con scarsità di spazi destinati a parcheggio. All'immobile si accede dal corpo scala, dotato di ascensore, tramite la porta posta a sinistra per chi accede sul pianerottolo di arrivo delle scale; l'appartamento è composto da sette vani, di cui tre risultano ciechi, e accessori. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 557, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in Zona B2 - Aree di completamento di cui all'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, giusta consultazione dati di destinazione urbanistica effettuata sul S.I.T. del Comune di Bari; dalla suddetta consultazione riviene che il Bene è ubicato in un edificio non sostituibile, isolato N. 223, di cui alla Delibera di G. C. n.754 e 783/2012. Più precisamente l'edificio è catalogato col n. 4 dell'Isolato N. 223 nella Tav. 5 - Individuazione edifici di cui riconoscere l'inopportunità della sostituzione ai sensi dell'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Edifici antecedenti al 30/10/1954 su fronti di media qualità - Schede di valutazione, redatta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA € 559.878,57

Prezzo base d’asta: € **526.898,29** – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all’attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - corso Cavour n. 198, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 557, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	240,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 15/10/2025 risultava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito al piano primo dell'edificio ubicato in Bari al corso Cavour con ingresso al civico 198, nel centro storico della città e precisamente nel quartiere Umbertino adiacente al centro murattiano, zona con ottime caratteristiche urbanistiche, per la presenza di tutte le infrastrutture e servizi, ma con scarsità di spazi destinati a parcheggio. All'immobile si accede dal corpo scala, dotato di ascensore, tramite la porta posta a sinistra per chi accede sul pianerottolo di arrivo delle scale; l'appartamento è composto da sette vani, di cui tre risultano ciechi, e accessori. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutati).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Bari il 01/04/2020
Reg. gen. 13696 - Reg. part. 1992
Quota: 100%
Importo: € 173.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Capozza Francesco
Data: 23/03/2020
N° repertorio: 7177
N° raccolta: 5009

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 12/05/2025
Reg. gen. 23840 - Reg. part. 18066
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Bari il 01/08/2025
Reg. gen. 40528 - Reg. part. 30573
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trattasi di trascrizione a rettifica necessaria in quanto nella nota trascritta al R. P. n. 18066 del 12/05/2025 tra i soggetti contro era stata omessa per mero errore la sig.ra **** Omissis ****.

