
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fiorentino Rossella, nell'Esecuzione Immobiliare 382/2024 del R.G.E..

promossa da

XXX

con sede in XXX

codice fiscale: XXX

contro

XXX

residente in via XXX

XXX

codice fiscale: XXX

XXX

residente in via XXX

XXX

codice fiscale: XXX

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Completezza della documentazione ex art. 567	4
Criterio di Formazione del lotto di vendita.....	4
Titolarità dei beni.....	6
Dati Catastali	6
Cronistoria dei dati catastali	7
Conformità catastale	7
Confini e accessi	7
Stato conservativo	8
Descrizione analitica.....	8
Stato di occupazione.....	9
Informazioni sulla situazione condominiali	9
Informazioni sull'Attestazione di prestazione energetica.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli al 20.09.2024.....	10
Disciplina urbanistica - Titoli edilizi legittimanti.....	11
Valutazioni circa la regolarità edilizia ed urbanistica	12
Determinazione della superficie commerciale	12
Criterio di valutazione	14
Stima del Lotto unico – prezzo a base d'asta – 185.640,00€	17
Nota di deposito.....	18
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 382/2024 R.G.E.	20
Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 185.640,00	20

INCARICO

La sottoscritta arch. Fiorentino Rossella, con studio tecnico in Bari, alla via Vito Nicola De Nicolò, 37, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bari con il progressivo n.1757, già iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia con il n.7382; iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari con il n.415¹, iscritta all'Albo Nazionale dei CTU con il n.1010; in data 02.12.2024 veniva nominata esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare rubricata al n.382/2024 del registro generale, con provvedimento del giorno 11.03.2025 e prestava giuramento in data 12.03.2025, con atto depositato nel fascicolo processuale telematico.

PREMESSA

Procedura esecutiva promossa dalla XXX, con sede in Bari, c.f. XXX, nei confronti di XXX, c.f. XXX e XXX, c.f. XXX, attivata presso il Tribunale Ordinario di Bari, Seconda Sezione Civile, con pignoramento immobiliare rep.n.XXX, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il XXX.

Oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

Bene n.1: Appartamento al II piano di un edificio in condominio (palazzina G) del complesso edilizio denominato "Tyrrena 4", dichiarato agibile nel 2006, di cinque piani fuori terra, oltre il piano terra ed un piano interrato, sito in Bari, quartiere San Girolamo-Fesca, alla via Ruggiero Leoncavallo n.16/1 (accesso all'androne vano scala), 16/3 e 16/5 (accessi carrabili), con ingresso dalla porta a sinistra di chi sale le scale. L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, due balconi, per complessivi 81 mq di superficie coperta al netto di tramezzi e muri perimetrali e 89 mq di superficie commerciale.

Censito nel NCEU del comune di Bari al fg. 7, particella 1374, subalterno 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, dati di superficie: totale 89 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq; rendita 710,13 €. Via Ruggiero Leoncavallo n.1, piano 2.

Bene n.2: Box-auto in autorimessa al piano primo interrato dell'edificio per abitazioni in condominio di cui fa parte, sito in Bari, con accesso dalla rampa carrabile condominiale, alla via Ruggiero Leoncavallo n.16/5, quartiere San Girolamo-Fesca, composto da un

¹ email rossfior01@gmail.com, PEC rossella.fiorentino@archiworldpec.it, Tel. 080 5228943 – cell. 3479709753

unico vano di 18 mq calpestabili, al quale si accede dalla prima serranda a destra per chi giunge al piano dal vano scala condominiale.

Censito nel NCEU del comune di Bari al fg. 7, particella 1374, subalterno 37, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, dati di superficie: totale 22 mq; rendita 125,50 €. Via Ruggiero Leoncavallo n.5, piano S1.

Bene n.3: Posto auto coperto, stallo n.11, di 13 mq, in autorimessa al piano primo interrato dell'edificio per abitazioni in condominio di cui fa parte, sito in Bari, con accesso dalla rampa carrabile condominiale, alla via Ruggiero Leoncavallo n.16/5, quartiere San Girolamo.

Censito nel NCEU del comune di Bari al fg. 7, particella 1374, subalterno 24, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, dati di superficie: totale 13 mq; rendita 71,89 €. Via Ruggiero Leoncavallo n.5, piano S1.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La documentazione versata in atti è completa, considerato che:

- la certificazione risale all'atto di acquisto antecedente di vent'anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione riporta la cronistoria catastale dei cespiti staggiti.

La scrivente ha provveduto a reperire il certificato di stato civile degli esecutati (cfr. allegato 12)

CRITERIO DI FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Si propone di condurre alla vendita l'abitazione, il box auto ed il posto auto coperto in un unico lotto di vendita in ragione della pertinenzialità e della significativa maggiore appetibilità dell'immobile abitativo qualora dotato delle suddette pertinenze.

LOTTO UNICO

Appartamento al secondo piano, composto da tre vani ed accessori, di 81 mq di superficie calpestabile al netto di muri e tramezzi; box auto e posto auto facenti parte dell'autorimessa al piano primo interrato. Tutte le suddette unità fanno parte di un condominio residenziale, nella tipologia dell'edificio torre di 6 piani fuori terra, un piano interrato, due appartamenti a piano, unico vano scala-ascensore, denominato palazzina G del complesso Tyrrena 4, nel quartiere San Girolamo-Fesca di Bari, con accessi alla via Ruggiero Leoncavallo n.16/1 (pedonale al vano scala/ascensore), 16/3 (carrabile al cortile condominiale al piano stradale), 16/5 (rampa carrabile di accesso al piano primo interrato).

Bene n.1: Appartamento al secondo piano di un edificio in condominio (palazzina G) dichiarato agibile nel 2006, di cinque piani fuori terra, oltre il piano terra ed un piano interrato, sito in Bari, quartiere San Girolamo, alla via Ruggiero Leoncavallo n.16/1 (accesso all'androne vano scala), 16/3 (accesso carrabile all'aria cortilizia condominiale) e 16/5 (accessi carrabili al piano interrato), con ingresso all'abitazione dalla porta a sinistra di chi sale le scale. L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, due balconi, per complessivi 70 mq di superficie coperta al netto dei tramezzi e dei muri perimetrali e 89 mq di superficie commerciale.

Censito nel NCEU del comune di Bari al fg. 7, particella 1374, subalterno 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, dati di superficie: totale 89 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq; rendita 710,13 €. Via Ruggiero Leoncavallo n.1, piano 2.

Bene n.2: Box-auto in autorimessa al piano primo interrato dell'edificio per abitazioni in condominio di cui fa parte, sito in Bari, con accesso dalla rampa carrabile condominiale, alla via Ruggiero Leoncavallo n.16/5, quartiere San Girolamo, composto da un unico vano di 18 mq calpestabili, al quale si accede dalla prima serranda a destra per chi giunge al piano dal vano scala condominiale.

Censito nel NCEU del comune di Bari al fg. 7, particella 1374, subalterno 37, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, dati di superficie: totale 22 mq; rendita 125,50 €. Via Ruggiero Leoncavallo n.5, piano S1.

Bene n.3: Posto auto coperto, stallo n.11, di 13 mq, in autorimessa al piano primo interrato dell'edificio per abitazioni in condominio di cui fa parte, sito in Bari, con accesso dalla

rampa carrabile condominiale, alla via Ruggiero Leoncavallo n.16/5, quartiere San Girolamo.

Censito nel NCEU del comune di Bari al fg. 7, particella 1374, subalterno 24, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, dati di superficie: totale 13 mq; rendita 71,89 €. Via Ruggiero Leoncavallo n.5, piano S1.

TITOLARITÀ DEI BENI

XXX

nata a Bari (Ba), il XXX

codice fiscale: XXX

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX.

XXX

nato a Bari (Ba) il XXX

codice fiscale: XXX

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX.

DATI CATASTALI

Bene n.1 – Abitazione:

Comune di Bari (A662)											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class e	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	7	1374	12	2	A/3	4	5 vani	Tot: 89 mq Tot. escluse aree scoperte: 81 mq	710,13€	2	
Indirizzo: via Ruggiero Leoncavallo n.1 Piano 2											

Bene n.2 – Box auto in autorimessa condominiale:

Comune di Bari (A662)											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafatto

	7	1374	37	2	C/6	3	18 mq	Tot: 22mq	125,50 €	S1	
Indirizzo: via Ruggiero Leoncavallo n.5, piano S1											

Bene n.3 – Posto auto coperto in autorimessa condominiale:

Comune di Bari (A662)											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	7	1374	24	2	C/6	2	12 mq	Tot: 13mq	71,89 €	S1	
Indirizzo: via Ruggiero Leoncavallo n.5, piano S1											

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

Bene n.1: Abitazione

Immobile costituito catastalmente in data 18.12.2003, pratica prot.n. BA0535479.

Bene n.2: Box auto in autorimessa condominiale

Immobile costituito catastalmente in data 18.12.2003, pratica prot.n. BA0535479.

Bene n.2: Posto auto coperto in autorimessa condominiale

Immobile costituito catastalmente in data 18.12.2003, pratica prot.n. BA0535479.

CONFORMITA' CATASTALE

La documentazione catastale dei tre beni pignorati è sostanzialmente fedele allo stato dei luoghi alla data del sopralluogo ed allo stato di legittimità edilizio ed urbanistico.

CONFINI E ACCESSI

Bene n.1: Abitazione

Ingresso dalla porta a sinistra di chi sale le scale.

Confinante con vano ascensore, vano scale, con strada Privata Leoncavallo e con via Leoncavallo.

Bene n.2: Box auto in autorimessa condominiale

Il primo a destra di chi giunge al piano interrato dal vano scala condominiale.

Il primo a sinistra per chi arrivando dalla rampa di discesa si immette nella corsia di marcia, gira a sinistra e poi nuovamente a sinistra.

Confinante con corsia di marcia per due lati e vano ascensore.

Bene n.2: Posto auto coperto in autorimessa condominiale

Il primo a destra per chi arrivando dalla rampa carrabile si immette nella corsia di marcia e gira a sinistra.

Confinante con corsia di marcia per due lati, con intercapedine e con altro posto auto riportato in catasto con il subalterno 25.

STATO CONSERVATIVO

Tutti cespiti in esame si trovano in buono stato conservativo.

DESCRIZIONE ANALITICA

Bene n.1. Abitazione

Unità immobiliare abitativa facente parte di un fabbricato realizzato nel 2003, dichiarato agibile nel 2006, sito nel quartiere di Bari denominato San Girolamo-Fesca, composto da un vano scala/ascensore a servizio di sei piani fuori terra a destinazione abitativa; un piano interrato organizzato in box auto e posti auto coperti.

L'appartamento è posto al secondo piano, ha pianta rettangolare; una superficie netta (esclusi tramezzi e murature) di circa 70 mq ed altezza interna di 2,80 m; in soggiorno, corridoio e bagno è presente il controsoffitto e un sistema di illuminazione a faretti incassati.

L'esposizione è est ovest, con affaccio su due ampi balconi.

La pavimentazione interna è in gres nel formato 40 x 40 (cm) di colore chiaro; tavole di gres sono presenti anche nel bagno a pavimento e sulle pareti per tutta la loro altezza.

La porta di ingresso è blindata; gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco, provvisti di tapparelle; le porte interne sono di legno tamburato laccato di colore bianco.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il bagno è dotato di bidet, vaso, doccia, lavabo e vasca idromassaggio, completi di rubinetterie e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è individuale, alimentato da caldaia a gas metano posizionata sul balcone; servito da radiatori di acciaio e scaldasalviette nel bagno.

E' presente il sistema di videocitofono.

L'abitazione presenta tutti gli allacci alle reti cittadine di gas, energia elettrica, acqua e fogna, con utenze attive.

Le finiture presenti sono ordinarie.

Il fabbricato è dotato di area cortilizia pavimentata condominiale che lo circonda su tutti i lati. E' stato oggetto di interventi di efficientamento energetico nel 2022 (Superecobonus 100%).

Nell'ambito di tali interventi sono stati sostituiti i serramenti esterni e i relativi oscuranti; la caldaia con modello a condensazione; sono stati installati sistemi per la termoregolazione e il controllo dell'impianto di riscaldamento.

Bene n.2: Box auto in autorimessa condominiale:

Il box auto in esame ha superficie netta di 18 mq, altezza interna 2,70 m; è ubicato al piano primo interrato, con accesso dal vano scala/ascensore e dalla rampa carrabile al civico 16/5 di via Leoncavallo.

La pavimentazione dell'autorimessa è in cemento industriale; le pareti sono realizzate con blocchi di cemento facciavista; il serramento di ingresso al box è una porta basculante in lamiera zincata. L'accesso dalla strada avviene superando un cancello a movimentazione automatica.

La linea elettrica fa capo ad un contatore in sotto lettura.

Bene n.3: Posto auto coperto in autorimessa condominiale:

Stallo n.11 di 12 mq, al piano primo interrato destinato ad autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

I debitori ed i figli minori risiedono presso l'abitazione pignorata ed utilizzano le relative pertinenze, beni pignorati n.2 e n.3.

INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE CONDOMINIALI

L'Amministratore del condominio della Palazzina G del complesso residenziale Tyrrena 4 ha riscontrato in data 8.04.25 la richiesta di informazioni formulata dal ctu, riferendo di una pendenza di 1.830,40€ a carico dei coniugi XXX, a favore del Condominio e di un ricorso per decreto ingiuntivo contro i suddetti coniugi, depositato presso il Tribunale di Bari. Per maggiori dettagli si rimanda al contenuto dell'allegato 6.

INFORMAZIONI SULL' ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il Bene n.1 è soggetto all'APE . La sua redazione potrà essere eseguita allorquando sarà consegnato alla scrivente il libretto della caldaia che documenti una revisione compiuta entro un anno dal redigendo APE.

PROVENIENZE VENTENNALI

I tre cespiti pignorati risultano pervenuti ai soggetti debitori per atto di compravendita del 12.01.2004, a rogito del notaio XXX, racc.XXX, registrato a Bari il XXX al n.XXX, trascritto a Bari il XXX, col n.XXX, proveniendo da Tyrrena srl con sede in Gravina in Puglia, alla via Milano 6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI AL 20.09.2024

La certificazione notarile presentata dal creditore procedente segnala sui cespiti staggiati la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il XXX

Reg. gen. XXX

derivante da: verbale di pignoramento immobili del XXX emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Bari, sede Bari

Quota: 1/1 di piena proprietà

A favore di XXX, sede XXX

a carico di

XXX

nato XXX

XXX

nata il XXX

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta a Bari il XXX

Reg. gen. XXX

Capitale € XXX

Quota: 1/1 di piena proprietà

A favore di XXX, sede in Bari (BA), XXX

Domicilio ipotecario eletto: XXX

a carico di

XXX

nato il XXX a Bari c.f. XXX

XXX

nata il XXX a Bari, c.f. XXX

• **ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del XXX**

emesso da XXX

Iscritta a Bari il XXX

Reg. gen. XXX

Capitale XXX

Quota: 1/1 di piena proprietà

A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione , sede in Roma, c.f. XXX

Domicilio ipotecario eletto: via XXX.

a carico di

XXX

nato il XXX

DISCIPLINA URBANISTICA - TITOLI EDILIZI LEGITTIMANTI

Ai sensi del PRG oggi vigente presso il comune di Bari, approvato con DPGR n.1475 del 08.07.1976 e successive varianti approvate, l'immobile di cui i cespiti staggiti fanno parte ricade in zona tipizzata di rinnovamento urbano B/6, nonchè nel Piano Particolareggiato San Girolamo-Fesca, settore di intervento B8/1.

La Palazzina G è stata realizzata in virtù della CE n.411/2002, rilasciata il 21.05.2003, di variante in ampliamento alla Concessione Edilizia n.594/2000, avente per oggetto "edifici per abitazioni – uffici – attività commerciali". La CE n.594/2000 concerne le palazzine dalla A alla F facenti parte del settore B8/1 del Piano particolareggiato San Girolamo-Fesca.

Per l'intero fabbricato, palazzina G, è stata inoltre presentata la seguente pratica edilizia:

- DIA n.3903/2003 prot.n.3051 del 09.01.2004 di variante alla CE n.411/2002 per ridefinizione delle planimetrie ai vari piani e rimodellazione dei prospetti della palazzina G.

Lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati grafici della suddetta DIA, fatto salvo il maggiore spessore dei muri di tompagno derivante da:

- CILA superecobonus 110% ex art.119 del Decreto di rilancio 34/2020, prot.c_a662/2022/58742 fascicolo 188294 del 22.02.2022 per efficientamento energetico del fabbricato, consistente in: realizzazione di cappotto esterno, sostituzione dei generatori, sostituzione degli infissi, installazione impianto fotovoltaico condominiale e relative batterie.

Il fabbricato è provvisto di dichiarazione di agibilità prot.n.255296/05, pratica n.8404 rilasciata in data 11.10.2006.

VALUTAZIONI CIRCA LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Le unità immobiliari in esame e l'intero fabbricato non presentano difformità di natura edilizia e/o urbanistica.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del cespite è calcolata secondo le indicazioni del DPR 138/98 e del manuale Banca dati quotazioni OMI, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate dal quale si stralcia testualmente quanto segue.

“La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

Misurazione Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Abitazione di tipo economico in Bari via Ruggiero Leoncavallo n.1 - Piano II						
NCEU Fg.7 p.IIa 1374 sub.12						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA mq	SUPERFICIE LORDA mq	COEFF.	superficie commerciale mq	ALTEZZA INTERNA m	PIANO
Soggiorno	23,00	27,60	1,00	27,60	2,98	quarto
Cucina	8,50	10,20	1,00	10,20	2,98	quarto
Vano	7,70	8,86	1,00	8,86	2,98	quarto
Bagno	7,00	8,40	1,00	8,40	2,98	quarto
disimpegno	7,00	8,40	1,00	8,40	2,98	quarto
vano letto	14,50	17,40	1,00	17,40	2,98	quarto
Totale superficie coperta	67,70	80,86	1,00	80,86	2,98	quarto
balcone n.1	18,00	18,00	0,30	5,40		quarto
balcone n.2	9,00	9,00	0,30	2,70		quarto
Totale superficie scoperta	27,00	27,00	0,30	8,10		quarto
Totale superficie commerciale				88,96		quarto
Box auto in Bari in autorimessa condominiale - via Ruggiero Leoncavallo n.5 - Piano S1						
NCEU Fg.7 p.IIa 1374 sub.37						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA mq	SUPERFICIE LORDA mq	COEFF.	superficie commerciale mq	ALTEZZA INTERNA m	PIANO
Box auto	18,00	22,00	0,50	11,00	2,70	S1
Totale superficie coperta	18,00	22,00	0,50	11,00	2,70	S1
Totale superficie commerciale				11,00	2,70	S1
Posto auto in Bari in autorimessa condominiale - via Ruggiero Leoncavallo n.5 - Piano S1						
NCEU Fg.7 p.IIa 1374 sub.24						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA mq	SUPERFICIE LORDA mq	COEFF.	superficie commerciale mq	ALTEZZA INTERNA m	PIANO
Posto auto coperto	12,00	13,00	0,30	3,90	2,70	S1
Totale superficie coperta	12,00	13,00	0,30	3,90	2,70	S1
Totale superficie commerciale				3,90	2,70	S1

La superficie commerciale totale dell'abitazione e delle due pertinenze è 104 mq (con arrotondamento).

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Alla determinazione del prezzo di vendita dei cespiti in rassegna la scrivente giunge attraverso l'applicazione del criterio di stima sintetico comparativo.

La stima è stata preceduta da considerazioni generali derivanti da indagini di mercato presso agenzie di intermediazione immobiliare locali, circa i prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili nella zona; dalla consultazione della banca dati delle compravendite immobiliari che si sono avute nell'ultimo semestre (sezione dei valori immobiliari dichiarati riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare); dalla analisi delle quotazioni OMI, relativi al secondo semestre del 2024.

La zona di ubicazione del fabbricato di cui l'appartamento in esame fa parte è caratterizzata dalla prevalenza di fabbricati in condominio realizzati tra la fine degli anni 90 ed i primi anni 2000, con una qualità edilizia ordinaria. Alcuni di essi hanno subito recenti interventi di manutenzione straordinaria. Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti staggit è stato oggetto nel 2022 di un intervento di efficientamento energetico con incentivi fiscali.

I cespiti staggit rientrano pienamente nel segmento immobiliare più diffuso nell'area di ubicazione. Non si segnalano recenti compravendite nella palazzina di cui le u.i. staggitte fanno parte, pertanto la comparazione è stata eseguita rispetto ad immobili coevi e nel medesimo stato conservativo generale.

Non sono state riscontrate difformità di natura edilizia, urbanistica e catastale.

Sul valore di vendita così formato si applica il deprezzamento del 15% correlato al tipo di vendita, richiesto nei quesiti formulati al perito stimatore.

Di seguito si illustrano gli esiti delle indagini sulle quotazioni di zona.

Valori OMI:

Per la Banca dati delle quotazioni immobiliari redatto dall'Agenzia delle Entrate, il fabbricato in esame ricade in zona OMI periferica, microzona 6, codice di zona D3, ove si registra la tipologia prevalente delle abitazioni civili e la destinazione residenziale.

Per le abitazioni di tipo economico i valori al metro quadrato per uno stato conservativo "normale" variano tra un minimo di 1.550,00€/mq ad un massimo di 1.750,00€/mq, per una media di 1.650,00€/mq. Per le abitazioni di tipo civile l'OMI registra un valore minimo di 1.600,00 €/mq ed un valore massimo di 2.000,00 €/mq, per una media di 1.800,00 €/mq. Per i box-auto l'OMI registra un valore minimo di 950,00€/mq ed un valore massimo di 1.250,00€/mq, per una media di 1.100,00 €/mq; per le autorimesse: valore minimo 900,00 €/mq, massimo 1.200,00 €/mq, per un valore medio di 1.050,00 €/mq.

Asking Price:

Per l'indagine sugli immobili attualmente sul mercato delle vendite, si è tenuto conto della qualità edilizia delle rifiniture interne e dello stato manutentivo generale affinché sia efficace la comparazione. La ricerca delle offerte di vendita è stata condotta su unità immobiliari di taglio dimensionale comparabile all'appartamento staggito.

Asking price n.1: <https://www.idealista.it/immobile/31834722/>

Trilocale in via Leoncavallo, nel complesso edilizio Tyrrena 4, al 7° piano con ascensore. Vista mare. E' compresa la dotazione di un posto auto coperto. Superficie commerciale 110 mq

PREZZO OFFERTA: 219.000,00€ pari a 1.990,00 €/mq.

Asking price n.2: <https://www.idealista.it/immobile/32865912/>

Abitazione al piano secondo in via Santoro, facente parte di un edificio del 2004, composto da 3 vani e accessori, vista mare. E' compreso un posto auto coperto e una cantinola. Buono stato conservativo. Superficie commerciale di 110 mq

PREZZO OFFERTA: 220.000,00€ pari a 2.000,00€/mq

Asking price n.3: <https://www.idealista.it/immobile/30569093/>

Abitazione al piano quinto di un fabbricato in via Leoncavallo, facente parte del complesso edilizio denominato Equatore, realizzato nel 1994. Vista mare. E' compreso box auto. Superficie commerciale dell'abitazione 70 mq. Box auto 26 mq. Superficie commerciale totale. 83 mq.

PREZZO OFFERTA: 203.000,00€ pari a 2.360,00€/mq

Valori immobiliari dichiarati

Dalla consultazione della Banca Dati della Agenzia delle Entrate dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso, emergono le seguenti informazioni:

MESE - ANNO	ID	PREZZO	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA mq	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq	€/mq
settembre 2024	Imm. A	280.000,00 €	A/3	88,00	99,00	2.828,28 €
			C/6	13,00		
			C/2	8,00		
novembre 2024	Imm. B	220.000,00 €	A/3	100,00	109,00	2.018,00 €
			C/6	17,00		
dicembre 2024	Imm.C	215.600,00 €	A/3	88,00	95,00	2.269,47 €
			C/6	14,00		

Con la precisazione che la ricerca ha riguardato un arco temporale compreso tra settembre e dicembre 2024 (i dati più recenti disponibili) ed immobili aventi consistenza superficiaria comparabile ai cespiti staggiati.

Alla luce di quanto precede, si ritiene considerare il valore di 2.100,00 euro al metro quadrato con riferimento alla superficie commerciale, omogeneizzata per tutti i beni.

Ciò equivale a:

Valore di mercato dei Beni n.1 + n.2 + n.3: 218.400,00 € pari a:

Valore di mercato del Bene n.1: 186.900,00 €, pari a 1.730,00 €/mq (con riferimento alla superficie calpestabile al lordo di muri e tramezzi).

Valore di mercato del Bene n.2: 23.100,00 €, pari a 1.050,00 €/mq (con riferimento alla superficie calpestabile al lordo di muri e tramezzi).

Valore di mercato del Bene n.3: 8.400,00 €, pari a 646,00 €/mq (con riferimento alla superficie calpestabile al lordo di muri e tramezzi).

Il prezzo a base d'asta si forma applicando il deprezzamento del 15% sul valore di mercato, come richiesto al punto 10 del provvedimento di nomina.

STIMA DEL LOTTO UNICO – PREZZO A BASE D'ASTA – 185.640,00€

Lotto unico: unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio residenziale Tyrrena 4, palazzina G - Bari - quartiere San Girolamo Fesca								
Identificativo corpo	Identificativo NCEU Comune di Bari	Quota di proprietà in vendita	Superficie commerciale mq	Superficie lorda mq	Valore di mercato dell'intera proprietà €	Valore unitario calcolato sulla superficie lorda €/mq	Valore del deprezzamento del 15% sul valore di stima €	Prezzo a base d'asta €
Abitazione al piano secondo composto da tre locali, bagno, cucina, due balconi. Via Ruggero Leoncavallo 16/1	Fg.7, p.lla 1374, sub.12, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani. Sup.tot. 89 mq, sup.tot. Escluse aree scoperte 81 mq, rendita 710,13 €. Via Ruggiero Leoncavallo n.1, piano 2	1/1	89	104	186.900,00 €	1.730,00 €	28.035,00 €	158.865,00 €
Box auto al piano primo interrato dell'autorimessa condominiale. Via Ruggero Leoncavallo 16/5	Fg.7, p.lla 1374, sub.37, cat. C/6, classe 3, consistenza 18 mq. Sup.tot. 22 mq, rendita 125,50 €. Via Ruggiero Leoncavallo n.5, piano S/1	1/1	11	22	23.100,00 €	1.050,00 €	3.465,00 €	19.635,00 €
Posto auto coperto al piano primo interrato dell'autorimessa condominiale. Via Ruggero Leoncavallo 16/5	Fg.7, p.lla 1374, sub.24, cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq. Sup.tot. 13 mq, rendita 71,89 €. Via Ruggiero Leoncavallo n.5, piano S/1	1/1	4	13	8.400,00 €	646,00 €	1.260,00 €	7.140,00 €
TOTALE					218.400,00 €		32.760,00 €	185.640,00 €
superficie calcolata ai sensi del DPR 138/1998								

NOTA DI DEPOSITO

La scrivente conclude il proprio elaborato, avendo assolto il proprio mandato.

Deposita telematicamente in data odierna la relazione di stima, unitamente agli allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti. Sono allegati:

- All.n.1 Report foto del dì 31.03.2025;
- All.n.2 restituzione grafica digitale del rilievo del Bene n.1
- All.n.3 atti catastali:
 - 3.1. estratto di mappa CU di Bari, fg. 7, p.lla 1374
 - 3.2. elaborato planimetrico fg. 7 p.lla 1374
 - 3.3. Abitazione – Bene n.1
 - 3.3.1. visura storica per immobile fg. 7, p.lla 1374, sub.12
 - 3.3.2.. planimetria catastale fg. 7, p.lla 1374, sub. 12
 - 3.4. Box auto – Bene n.2
 - 3.4.1.. visura storica per immobile fg. 7, p.lla 1374, sub.37
 - 3.4.2. planimetria catastale fg. 7, p.lla 1374, sub. 37
 - 3.5. Posto auto – Bene n.3
 - 3.5.1.. visura storica per immobile fg. 7, p.lla 1374, sub.24
 - 3.4.2. planimetria catastale fg. 7, p.lla 1374, sub. 24
- All.n.4: atto di compravendita
- All.n.5 Pratiche edilizie
 - 5.1. CE 411/2002
 - 5.2. CE 594/2000
 - 5.3. Comunicazione inizio lavori CE 594/2000
 - 5.4. elaborati grafici CE 411/2002
 - 5.5. DIA di variante n.3903/2003
 - 5.6. Agibilità
 - 5.7. CILAS Superbonus 2022
- All.n.6 informazioni sulle spese condominiali
 - 6.1. situazione rateale esercizio 2025
 - 6.2. corrispondenza pec
- All.n.7 quotazioni OMI
- All.n.8 asking price comparabili ai fini della stima del valore di vendita
- All.n.9 verbale di primo sopralluogo
- All.n.10 dati catastali Rtx
- All.n.11 Perizia versione privacy
- All.n.12 certificato di stato civile dei debitori

Bari, li 08/06/2025

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

Arch. Fiorentino Rossella

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene n.1: Appartamento al secondo piano di un edificio in condominio (palazzina G) dichiarato agibile nel 2006, di cinque piani fuori terra, oltre il piano terra ed un piano interrato, sito in Bari, quartiere San Girolamo, alla via Ruggiero Leoncavallo n.16/1 (accesso all' androne vano scala), 16/3 (accesso carrabile all'aria cortilizia condominiale) e 16/5 (accessi carrabili al piano interrato), con ingresso all'abitazione dalla porta a sinistra di chi sale le scale. L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, due balconi, per complessivi 70 mq di superficie coperta al netto dei tramezzi e dei muri perimetrali e 89 mq di superficie commerciale.

Censito nel NCEU del comune di Bari al fg. 7, particella 1374, subalterno 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, dati di superficie: totale 89 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq; rendita 710,13 €. Via Ruggiero Leoncavallo n.1, piano 2.

Bene n.2: Box-auto in autorimessa al piano primo interrato dell'edificio per abitazioni in condominio di cui fa parte, sito in Bari, con accesso dalla rampa carrabile condominiale, alla via Ruggiero Leoncavallo n.16/5, quartiere San Girolamo, composto da un unico vano di 18 mq calpestabili, al quale si accede dalla prima serranda a destra per chi giunge al piano dal vano scala condominiale.

Censito nel NCEU del comune di Bari al fg. 7, particella 1374, subalterno 37, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, dati di superficie: totale 22 mq; rendita 125,50 €. Via Ruggiero Leoncavallo n.5, piano S1.

Bene n.3: Posto auto coperto, stallo n.11, di 13 mq, in autorimessa al piano primo interrato dell'edificio per abitazioni in condominio di cui fa parte, sito in Bari, con accesso dalla rampa carrabile condominiale, alla via Ruggiero Leoncavallo n.16/5, quartiere San Girolamo.

Censito nel NCEU del comune di Bari al fg. 7, particella 1374, subalterno 24, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, dati di superficie: totale 13 mq; rendita 71,89 €. Via Ruggiero Leoncavallo n.5, piano S1.

Prezzo a base d'asta della piena proprietà: € 185.640,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 382/2024 R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.640,00

Bene n.1 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
Ubicazione	BARI – Quartiere San Girolamo-Fesca via Ruggiero Leoncavallo 16/1		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia di immobile	Appartamento al piano secondo di edificio per abitazioni	Superficie catastale totale	89 mq
Stato conservativo	buono		
Descrizione	Unità immobiliare composta da 3 locali, un bagno, cucina, due balconi. Finiture di pregio esito di una ristrutturazione eseguita nel 2007. Presente un vano di 18 mq abusivo non regolarizzabile realizzato sul terrazzo. Edificio realizzato nel 2004. Interventi di efficientamento energetico (Superecobonus) eseguiti nel 2022. Regolare sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale		
Bene n.2 BOX AUTO piano S1			
Ubicazione	BARI – Quartiere San Girolamo-Fesca via Ruggiero Leoncavallo 16/5		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia di immobile	Box auto in autorimessa condominiale al piano primo interrato di edificio per abitazioni	Superficie catastale totale	22 mq
Stato conservativo	buono		
Descrizione	Box auto. Edificio realizzato nel 2004. Interventi di efficientamento energetico (Superecobonus) eseguiti nel 2022. Regolare sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale.		
Bene n.2 POSTO AUTO COPERTO piano S1			
Ubicazione	BARI – Quartiere San Girolamo-Fesca via Ruggiero Leoncavallo 16/5		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia di immobile	Posto auto coperto in autorimessa condominiale al piano primo interrato di edificio per abitazioni	Superficie catastale totale	13 mq
Stato conservativo	buono		
Descrizione	Posto auto coperto stallo n.11. Edificio realizzato nel 2004. Interventi di efficientamento energetico (Superecobonus) eseguiti nel 2022. Regolare sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale.		