
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	8
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	9
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	15
Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	18
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	18



Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	19
Patti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	19
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	19
Stato conservativo.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	19
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	19
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	23
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	24
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	24
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	24
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	24
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	25
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	26



Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	27
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	29
Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	31
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	31
Stima / Formazione lotti	32
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto Unico	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.....	41
Lotto Unico - valore di stima: € 135.758,51	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	43
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A.....	44



INCARICO

In data 14/03/2025, 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 28/03/2025 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) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito al piano rialzato dell'edificio ubicato in Bari alla via Giovanni Laricchia con ingresso al civico 1/A, in una zona periferica del Comune di Bari con mediocri caratteristiche urbanistiche, per l'assenza di servizi in generale tranne per la presenza di zone di parcheggio.

All'immobile si accede dal vialetto d'ingresso e dall'area di corte comune tramite la scala e il pianerottolo esterni d'ingresso al fabbricato, quindi dalla porta entrando a destra nell'androne interno allo stabile; il Bene è composto da quattro ambienti, di cui uno con angolo cucina, e vani accessori.

Sono altresì vani accessori del Bene di pertinenza esclusiva, tre vani deposito, ubicati al piano seminterrato, due di essi con accesso dalla corte esterna ed uno comunicante con l'appartamento tramite una botola.

Il Bene nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutata).

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.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

Trattasi di area urbana utilizzata come area verde e costituente attinenza scoperta del Bene n. 1, ubicata in Bari alla via Giovanni Laricchia con ingresso al civico 1/A, in una zona periferica del Comune di Bari con mediocri caratteristiche urbanistiche, per l'assenza di servizi in generale tranne per la presenza di zone di parcheggio.

Al terreno si accede sia dal lato, a sinistra entrando, del vialetto d'ingresso, sia dall'area di corte comune.

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

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

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:

- il certificato notarile risale 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 risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, pertanto è stato acquisito dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Bari l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che **** Omissis ****, all'epoca dell'acquisto del Bene, era coniugata con **** Omissis ****; in mancanza di annotazione inerente la scelta del regime di matrimonio, i coniugi risultano sposati in regime di comunione dei beni. Risulta altresì dall'estratto l'annotazione inerente l'omologazione della separazione consensuale dei coniugi, giusta provvedimento del Tribunale di Bari del 31/01/2011 (Allegato 2).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

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:

- il certificato notarile risale 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 17);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali ma non quelli storici dell'immobile pignorato;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, pertanto è stato acquisito dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Bari l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che **** Omissis ****, all'epoca dell'acquisto del Bene, era coniugata con **** Omissis ****; in mancanza di annotazione inerente la scelta del regime di matrimonio, i coniugi risultano sposati in regime di comunione dei beni. Risulta altresì dall'estratto l'annotazione inerente l'omologazione della separazione consensuale dei coniugi, giusta provvedimento del Tribunale di Bari del 31/01/2011 (Allegato 2).



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

L'appartamento confina sul lato Est con l'area di corte comune e l'androne d'ingresso, sul lato Sud con l'area di corte comune e con proprietà **** Omissis ****, sul lato Ovest con la viabilità pubblica - via Ascianghi.

I locali deposito a piano seminterrato confinano a Est con l'area di corte comune ed area sottoscala, sul lato Sud con l'area di corte comune e con proprietà **** Omissis ****, sul lato Ovest con la viabilità pubblica - via Ascianghi.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

L'area verde confina su tutti i lati con l'area di corte comune, eccetto sul lato Sud-Est che confina con la viabilità pubblica - via Giovanni Laricchia.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,87 mq	115,15 mq	1	115,15 mq	3,35 m	rialzato
Locali depositi	30,60 mq	43,99 mq	0,25	11,00 mq	1,80 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				126,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,15 mq		

L'immobile è ubicato in Bari alla via Giovanni Laricchia (foto 1 e 2) in una zona periferica del comune con mediocri caratteristiche urbanistiche, per l'assenza di servizi in generale, tranne per la presenza di zone di parcheggio.

Agli atti del Comune di Bari risulta una pratica edilizia riguardante il mero completamento dell'immobile, approvata dal Commissario Straordinario con Deliberazione n. 817 del 4/06/1930, più precisamente il "Progetto per la costruzione di alcuni ambienti per il completamento di una casa di proprietà dei fratelli **** Omissis **** in Bari - Traversa privata sulla strada statale per Modugno" (Allegato 3): poichè trattasi di costruzione antecedente l'anno 1942, anno di emanazione della Legge urbanistica n. 1150, il documento attestante la legittimità del Bene è la planimetria catastale di primo impianto datata 29/04/1940 (Allegato 4).

A tal proposito si richiamano le recenti novelle normative ("Decreto Semplificazioni" ovvero D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito in L. 11 settembre 2020, n. 120, che ha introdotto l'art. 9-bis, comma 1-bis nel D.P.R. 380/2001 - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili) che consentono di utilizzare la seguente misura di semplificazione: "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto etc."

In data 8/06/1994 risulta presentata la planimetria catastale attuale (Allegato 5).

L'appartamento risultava nella planimetria catastale di primo impianto (Allegato 4) quota parte del fabbricato nella sua interezza, trattandosi di un edificio padronale tipo villino, con due livelli fuori terra, e costituito da un ingresso, un ambiente comunicante con la cucina, un corridoio con la scala di accesso al piano superiore e due ulteriori ambienti tra loro comunicanti; al piano seminterrato erano presenti due vani, anch'essi tra loro comunicanti, con accesso esterno ed autonomo dalla corte comune.

Nella planimetria catastale (Allegato 5) il bene risulta composto da un ambiente d'ingresso indicato come cucina e comunicante con un vano retrostante, un disimpegno d'accesso ad un bagno e due ulteriori ambienti tra loro comunicanti; al piano seminterrato sono presenti un vano sottostante la parte centrale del fabbricato, attualmente comunicante col Bene tramite una botola (foto 28 - 29 - 30 - 31) e due vani con accesso esterno ed autonomo dalla corte comune (foto 8 e 65).

A seguito di sopralluoghi effettuati in date 10/04/2025 e 7/07/2025 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6), la planimetria catastale di primo impianto (Allegato 4) e la planimetria catastale attuale (Allegato 5), e si sono rilevate le seguenti discordanze.



Rispetto alla planimetria catastale di primo impianto (Allegato 4):

- frazionamento del Bene rispetto all'unità del piano superiore, atteso che originariamente il fabbricato costituiva un unico immobile di tipo padronale; pertanto l'ingresso e la scala, originariamente di pertinenza dell'intero villino, risultano rispettivamente l'androne di accesso al fabbricato (foto 13 e 14) e una scala di uso esclusivo dell'unità al piano primo estranea alla presente procedura (foto 25 e 26);
- realizzazione, nel corpo di fabbrica orientato a Nord e precisamente nel vano originariamente indicato come Cucina, di un disimpegno-Dis.1 (foto 18 e 19), del bagno-WC1 (foto 20) e della stanza LM (foto 22 e 23), come denominati nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
- realizzazione, nel corpo di fabbrica orientato a Sud, di un disimpegno-Dis.3 (foto 33 - 34 - 35) di accesso alle due stanze denominate L1 (foto 40 e 41) e L2 (foto 42 e 43) nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
- realizzazione, in quota parte del vano originariamente indicato come Corridoio, di un disimpegno-Dis.2 (foto 24 e 27), di un piccolo ambito nella zona sottoscala contenente la botola di accesso al Dep.3 del piano seminterrato (foto 28 - 29 - 30 - 31) e di un bagno-WC2 (foto 36 - 37 - 38), come denominati nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
- creazione di n. 2 nicchie su pareti murarie portanti nell'ambiente Soggiorno-pranzo, rispettivamente di larghezza pari a cm 60 e cm 70 e superfici nette dei fori pari a circa mq 0,48 e mq 0,56 (foto 17);
- realizzazione di servizio igienico nel vano d'ingresso del piano seminterrato denominato Dep.1 (foto 67 e 68) nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
- assenza al piano seminterrato del vano ubicato nella parte centrale del corpo di fabbrica, sottostante l'ingresso, il corridoio e il vano scala, vano comunicante col Bene tramite una botola ubicata nel disimpegno- Dis.2 (foto 30 e 31);
- presenza di finestrini al prospetto posteriore affacciandosi alla via Ascianghi, rispettivamente al piano rialzato nel bagno-WC2 e al piano seminterrato nei vani denominati Dep.2 e Dep.3 (foto 3 - 4 - 5) nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
- altezza dei vani del piano seminterrato, ubicati nella parte del corpo di fabbrica orientato a Sud, pari a m 1,80 anzicchè a m 1,70.

Rispetto alla planimetria catastale attuale (Allegato 5):

- assenza nella parete dell'androne, a sinistra entrando, della porta d'ingresso comunicante con l'ambiente denominato L2 (foto 14) nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
- realizzazione, nel corpo di fabbrica orientato a Nord e precisamente nel vano numerato 4, di un disimpegno-Dis.1 (foto 18 e 19), del bagno-WC1 (foto 20) e della stanza LM (foto 22 e 23), come denominati nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
- realizzazione, nel corpo di fabbrica orientato a Sud, di un disimpegno-Dis.3 (foto 33 - 34 - 35) di accesso alle due stanze denominate L1 (foto 40 e 41) e L2 (foto 42 e 43) nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
- creazione di n. 2 nicchie su pareti murarie portanti nel vano Soggiorno-pranzo, rispettivamente di larghezza pari a cm 60 e cm 70 e superfici nette dei fori pari a circa mq 0,48 e mq 0,56 (foto 17);
- altezza della zona al piano seminterrato, ubicata nella parte centrale del corpo di fabbrica, pari a m 2,10 anzicchè a m 2,00;
- altezza dei vani del piano seminterrato, ubicati nella parte del corpo di fabbrica orientato a Sud, pari a m 1,80 anzicchè a m 1,70.



Si precisa che nella tabella della consistenza:

- le superfici sono state conteggiate a seguito di rilievo effettuato in sede di sopralluogo, atteso che la planimetria approvata dal Commissario Straordinario con Deliberazione n. 817 del 4/06/1930 (Allegato 3) e la planimetria catastale di primo impianto (Allegato 4) sono prive di quote;
- non è stata conteggiata la quota parte di superficie del sottoscala, ubicata nel disimpegno-Dis.2, con altezza inferiore a m 1,50, giusta D. P. R. n. 138/1998 - Allegato C - p.2 (foto 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29);
- è stata inserita la superficie dei pertinenziali vani deposito ubicati al piano seminterrato e sottostanti il corpo di fabbrica orientato a Sud, e, trattandosi di vani accessori non abitabili e non comunicanti con l'unità immobiliare, la relativa superficie è stata decurtata utilizzando un coefficiente pari al 25%, al fine di omogeneizzarla alla superficie dell'unità residenziale e stimarla utilizzando lo stesso valore dell'appartamento;
- non è stata inserita la superficie del vano ubicato al piano seminterrato nella parte centrale del corpo di fabbrica, sottostante l'ingresso, il vano scala, il disimpegno-Dis.2 e il bagno-WC2: trattasi di vano all'attualità inaccessibile in mancanza di alcun mezzo di discesa (foto 31), condizione non rilevante atteso che il vano non è presente nella planimetria catastale di primo impianto, attestante lo stato legittimo del Bene, nè è passibile di sanatoria.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area verde	93,40 mq	103,58 mq	0,18	18,64 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				18,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,64 mq		

Trattasi di area urbana utilizzata come area verde ubicata in Bari alla via Giovanni Laricchia con ingresso al civico 1/A (foto 1 e 2), in una zona periferica del Comune di Bari con mediocri caratteristiche urbanistiche, per l'assenza di servizi in generale tranne per la presenza di zone di parcheggio.

Al terreno si accede sia dal lato, a sinistra entrando, del vialetto d'ingresso (foto 6 - 76 - 77 - 78), sia dalla corte comune (foto 80).

In sede di sopralluogo del 10/04/2025 non è stato possibile accedere all'interno dell'area essendo in evidente stato di abbandono, incolta e con la presenza di piantumazioni cresciute in modo selvaggio e incontrollato, tali da non permetterne l'accesso e la fruibilità interna (foto 79); dal rilievo delle quote esterne del terreno, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 2 - Foglio 102, p.la 15, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 18) si è riscontrata una sostanziale corrispondenza planimetrica/dimensionale tra lo stato dei luoghi e il Bene, come rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale (Allegato 7).

Si è altresì rilevata la presenza in situ di una struttura precaria in metallo e legno (foto 81 - 82 - 83 - 84) priva di titolo edificatorio e non passibile di sanatoria edilizia, della quale si prevede la rimozione, e pertanto la relativa superficie non è stata computata nella consistenza del Bene.

Il Bene ha una forma irregolare triangolare col lato maggiore affacciante sulla viabilità pubblica di via Giovanni Laricchia (foto 2).



Si significa che dall'atto di provenienza del Bene, Rep. n. 63402, Racc. n. 10799 del 29/10/2002 (Allegato 8), si evince che l'area è attinenza scoperta del Bene n. 1; per la suddetta ragione nel calcolo della consistenza è stato utilizzato il coefficiente 0,18, al fine di omogeneizzarne la superficie con quella dell'appartamento e di utilizzare nella stima la medesima quotazione di mercato di quest'ultimo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/05/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 12,5 Rendita € 2,25 Piano 1° - 2° Graffato 15
Dal 11/05/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 12,5 Rendita € 2,25 Piano 1° - 2° Graffato 15
Dal 01/01/1992 al 08/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 12,5 Rendita € 2,84 Piano 1° - 2° Graffato 15
Dal 08/06/1994 al 27/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 15, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 960,61 Piano S1 - T
Dal 27/06/1996 al 29/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 15, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 960,61 Piano S1 - T
Dal 29/10/2002 al 03/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 15, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 960,61 Piano S1 - T
Dal 03/05/2011 al 26/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 15, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 960,61 Piano S1 - T



Dal 26/02/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 15, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 960,61 Piano S1 - T
Dal 09/11/2015 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 15, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 150 mq - escluse aree scoperte 150 mq Rendita € 960,61 Piano S1 - T

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

- dall'impianto meccanografico e fino al 29/06/1976 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 29/06/1976, precedentemente all'impianto meccanografico, risulta la denuncia (nei passaggi per causa di morte) - UR Sede Bari (BA) - Registrazione Volume 607 n. 59, registrato in data 4/12/1976 - Successione Voltura n. 2340/1977 in atti dal 13/08/1987, e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 15/12/1981, precedentemente all'impianto meccanografico, risulta la denuncia (nei passaggi per causa di morte) - UR Sede Bari (BA) - Registrazione Volume 783 n. 91 registrato in data 11/06/1982 - Successione Voltura n. 14991.1/1994 in atti dal 28/06/1994, e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 11/05/1991 risulta la denuncia (nei passaggi per causa di morte) - UR Sede Trani (BA) - Registrazione Volume 304 n. 89 registrato in data 26/05/1994 - Successione Voltura n. 14992.1/1994 in atti dal 28/06/1994, e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 01/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 8/06/1984 risulta il frazionamento in atti dal 29/06/1994 (n. 3209.1/1994) e risulta presentata la planimetria di u.i.u. (Allegato 5);
- in data 27/06/1996 risulta Atto - Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede Triggiano (BA) Repertorio n. 25009 - Divisione. Trascrizione n. 15140.2/1996 in atti dal 23/10/1996 e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 29/10/2002 risulta Atto - Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede Bari (BA) Repertorio n. 63402 - Compravendita. Trascrizione n. 33756.1/2002 Reparto PI di BARI in atti dal 31/10/2002 e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 18/01/2011 risulta Sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) - Pubblico ufficiale Tribunale civile - Sede Bari (BA). Repertorio n. 9997 - Separazione Consensuale L. 74/87 Voltura n. 22078.1/2015 - Pratica n. BA0267185 in atti dal 11/09/2015;
- in data 3/05/2011 risulta Atto - Pubblico ufficiale Somma Michele Sede Modugno (BA) Repertorio n. 65462 - Cessioni di diritti reali a titolo gratuito. Nota presentata con Modello Unico n. 13216.1/2011. Reparto PI di BARI in atti dal 11/05/2011 e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 26/02/2015 risulta Sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) - Pubblico ufficiale Tribunale - Sede Bari (BA). Repertorio n. 1595 - Inefficacia atto di trasferimento. Voltura n. 22079.1/2015 - Pratica n. BA0267193 in atti dal 11/09/2015 e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 28/03/2025 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 1).



Si evidenzia che

- l'indirizzo dell'immobile risulta essere via Ascianghi n. 3 fino alla data del frazionamento - 8/06/1984, anzicchè via Giovanni Laricchia n. 1/A;
- la planimetria catastale d'impianto è datata 29/04/1940 ed è stata presentata all'allora Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici erariali (Allegato 4);
- in data 17/10/2024 è stato presentato elaborato planimetrico con prot. n. BA0339843 (Allegato 7);
- i titolari catastali non corrispondono a quello reale.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/05/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 12,5 Rendita € 2,25 Piano 1° - 2° Graffato 15
Dal 11/05/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 12,5 Rendita € 2,25 Piano 1° - 2° Graffato 15
Dal 01/01/1992 al 08/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 12,5 Rendita € 2,84 Piano 1° - 2° Graffato 15
Dal 08/06/1994 al 27/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 15, Sub. 4, Zc. 2 Piano T
Dal 27/06/1996 al 29/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 15, Sub. 4, Zc. 2 Piano T
Dal 29/10/2002 al 22/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 15, Sub. 4, Zc. 2 Piano T
Dal 22/09/2009 al 03/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 15, Sub. 4 Categoria F1 Piano T
Dal 03/05/2011 al 26/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 15, Sub. 4 Categoria F1 Piano T
Dal 26/02/2015 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 15, Sub. 4 Categoria F1 Piano T



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

- dall'impianto meccanografico e fino al 29/06/1976 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 29/06/1976, precedentemente all'impianto meccanografico, risulta la denuncia (nei passaggi per causa di morte) - UR Sede Bari (BA) - Registrazione Volume 607 n. 59, registrato in data 4/12/1976 - Successione Voltura n. 2340/1977 in atti dal 13/08/1987, e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 15/12/1981, precedentemente all'impianto meccanografico, risulta la denuncia (nei passaggi per causa di morte) - UR Sede Bari (BA) - Registrazione Volume 783 n. 91 registrato in data 11/06/1982 - Successione Voltura n. 14991.1/1994 in atti dal 28/06/1994, e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 11/05/1991 risulta la denuncia (nei passaggi per causa di morte) - UR Sede Trani (BA) - Registrazione Volume 304 n. 89 registrato in data 26/05/1994 - Successione Voltura n. 14992.1/1994 in atti dal 28/06/1994, e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 01/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 8/06/1984 risulta il frazionamento in atti dal 29/06/1994 (n. 3209.1/1994);
- in data 27/06/1996 risulta Atto - Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede Triggiano (BA) Repertorio n. 25009 - Divisione. Trascrizione n. 15140.2/1996 in atti dal 23/10/1996 e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 29/10/2002 risulta Atto - Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede Bari (BA) Repertorio n. 63402 - Compravendita. Trascrizione n. 33756.1/2002 Reparto PI di BARI in atti dal 31/10/2002 e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 22/09/2009 risulta la variazione nel classamento Pratica n.BA0441471 in atti dal 22/09/2009. Variazione di classamento (n. 29296.1/2009);
- in data 3/05/2011 risulta Atto - Pubblico ufficiale Somma Michele Sede Modugno (BA) Repertorio n. 65462 - Cessioni di diritti reali a titolo gratuito. Nota presentata con Modello Unico n. 13216.1/2011. Reparto PI di BARI in atti dal 11/05/2011 e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 26/02/2015 risulta Sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) - Pubblico ufficiale Tribunale - Sede Bari (BA). Repertorio n. 1595 - AG Sede BARI (BA) Registrazione registrato in data 26/02/2015 - Ordinanza Giudice dott. N. Magaletti. Voltura n. 19091.1/2021 - Pratica n. BA0263405 in atti dal 05/11/2021 e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 28/03/2025 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 17).

Si evidenzia che

- l'indirizzo dell'immobile risulta essere via Ascianghi n. 3 fino alla data del frazionamento - 8/06/1984, anzicchè via Giovanni Laricchia n. 1/A;
- in data 17/10/2024 è stato presentato elaborato planimetrico con prot. n. BA0339843 (Allegato 7);
- i titolari catastali non corrispondono a quello reale.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	102	15	2	2	A2	4	6 vani	150 mq - escluse aree scoperte 150 mq	960,61 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluoghi effettuati in date 10/04/2025 e 7/07/2025 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) e la planimetria catastale (Allegato 5), e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- assenza nella parete dell'androne, a sinistra entrando, della porta d'ingresso comunicante con l'ambiente denominato L2 (foto 14) nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
- realizzazione, nel corpo di fabbrica orientato a Nord e precisamente nel vano numerato 4, di un disimpegno-Dis.1 (foto 18 e 19), del bagno-WC1 (foto 20) e della stanza LM (foto 22 e 23), come denominati nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
- realizzazione, nel corpo di fabbrica orientato a Sud, di un disimpegno-Dis.3 (foto 33 - 34 - 35) di accesso alle due stanze denominate L1 (foto 40 e 41) e L2 (foto 42 e 43) nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
- creazione di n. 2 nicchie su pareti murarie portanti nel vano Soggiorno-pranzo, rispettivamente di larghezza pari a cm 60 e cm 70 e superfici nette dei fori pari a circa mq 0,48 e mq 0,56 (foto 17);
- altezza dei vani del piano seminterrato, ubicati nella parte del corpo di fabbrica orientato a Sud, pari a m 1,80 anzicchè a m 1,70;
- altezza della zona al piano seminterrato, ubicata nella parte centrale del corpo di fabbrica, pari a m 2,10 anzicchè a m 2,00.

Poichè le su elencate discordanze, eccetto l'ultima, sono rilevabili anche rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale di primo impianto datata 29/04/1940, attestante lo stato legittimo dell'immobile (Allegato 4) 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 che risulta a nome della debitrice, atteso che l'inefficacia dell'atto di trasferimento, Rep. n. 63402 del 29/10/2002, per la quota di immobile di proprietà di **** Omissis ****, è parziale nei confronti di **** Omissis **** ex art. 2901 c.c., giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari del 26/02/2015 Rep. n. 1595/2015 e relativa Annotazione trascritta al R.G. n. 20273, R.P. n. 1896 del 22/05/2015 (Allegato 10).



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	102	15	4		F1					T	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 10/04/2025 si è riscontrata una sostanziale corrispondenza planimetrica/dimensionale tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 2 - Foglio 102, p.la 15, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 18) e l'u.i.u. come rappresentata nell'elaborato planimetrico catastale (Allegato 7).

Si è rilevata la presenza in situ di una struttura precaria in metallo e legno priva di titolo edificatorio e non passibile di sanatoria edilizia (foto 81 - 82 - 83 - 84), pertanto non determinante l'espletamento di variazione catastale del Bene.

I titolari catastali non corrispondono a quello reale atteso che l'inefficacia dell'atto di trasferimento Rep. n. 65462, Racc. n. 21638 del 3/05/2011 (Allegato 9), è parziale per la quota di immobile di proprietà di **** Omissis ****, e nei confronti di **** Omissis **** ex art. 2901 c.c., giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari del 26/02/2015 Rep. n. 1595/2015 e relativa Annotazione trascritta al R.G. n. 20273, R.P. n. 1896 del 22/05/2015 (Allegato 10).

Si significa che dell'atto di provenienza del Bene, Rep. n. 63402, Racc. n. 10799 del 29/10/2002 (Allegato 8), si evince che l'area è attinenza scoperta del Bene N. 1, pertanto si volturerà la titolarità dell'u.i.u. a nome della debitrice contestualmente alla correzione della planimetria catastale del Bene N.1, con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

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:

- il certificato notarile risale 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 risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, pertanto è stato acquisito dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Bari l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che **** Omissis ****, all'epoca dell'acquisto del Bene, era coniugata con **** Omissis ****; in



manca di annotazione inerente la scelta del regime di matrimonio, i coniugi risultano sposati in regime di comunione dei beni. Risulta altresì dall'estratto l'annotazione inerente l'omologazione della separazione consensuale dei coniugi, giusta provvedimento del Tribunale di Bari del 31/01/2011 (Allegato 2).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

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:

- il certificato notarile risale 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 17);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali ma non quelli storici dell'immobile pignorato;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, pertanto è stato acquisito dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Bari l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che **** Omissis ****, all'epoca dell'acquisto del Bene, era coniugata con **** Omissis ****; in mancanza di annotazione inerente la scelta del regime di matrimonio, i coniugi risultano sposati in regime di comunione dei beni. Risulta altresì dall'estratto l'annotazione inerente l'omologazione della separazione consensuale dei coniugi, giusta provvedimento del Tribunale di Bari del 31/01/2011 (Allegato 2).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

L'immobile alle date dei sopralluoghi, 10/04/2025 e 7/07/2025, risultava utilizzato come abitazione dall'esecutata.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

Il terreno, alle date dei sopralluoghi, 10/04/2025 e 7/07/2025, risultava un area verde nella disponibilità dell'esecutata, pur essendo in evidente stato di abbandono, incolto e con la presenza di piantumazioni cresciute in modo selvaggio e incontrollato, tali da non permetterne l'accesso e la fruibilità interna (foto 79).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

L'immobile alle date dei sopralluoghi, 10/04/2025 e 7/07/2025, risultava in mediocre stato conservativo.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

Il terreno alle date dei sopralluoghi, 10/04/2025 e 7/07/2025, risultava in pessimo stato conservativo essendo in evidente stato di abbandono, incolto e con la presenza di piantumazioni cresciute in modo selvaggio e incontrollato, tali da non permetterne l'accesso e la fruibilità interna.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

L'immobile è parte di un edificio ma non risulta inserito in un contesto condominiale, come dichiarato dell'esecutata nel verbale di sopralluogo del 10/04/2025.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono la scala e il pianerottolo esterni, l'androne d'ingresso, le facciate, e al piano terra l'area di corte esterna al fabbricato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

L'immobile è un area a verde e le parti comuni con le altre u.i.u. sono il vialetto di ingresso e l'area di corte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sui Beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito al piano rialzato dell'edificio ubicato in Bari tra la via Giovanni Laricchia (foto 1 e 2) e la via Ascianghi (foto 3 - 4 - 5), con ingresso al civico 1/A della via G. Laricchia, in una zona periferica del Comune di Bari con mediocri caratteristiche urbanistiche, per l'assenza di servizi in generale tranne per la presenza di zone di parcheggio.

All'immobile si accede dal vialetto d'ingresso (foto 6) e dall'area di corte comune (foto 7 e 8), tramite la scala e il pianerottolo esterni al fabbricato (foto 9 - 11 - 12), quindi dalla porta entrando a destra nell'androne interno allo stabile (foto 15); il Bene è composto da quattro ambienti, di cui uno con angolo cucina, e vani accessori.

Sono altresì vani accessori del Bene, di pertinenza esclusiva, tre vani deposito, ubicati al piano seminterrato, due di essi con accesso dalla corte esterna (foto 8) ed uno con accesso dall'interno dell'appartamento tramite una botola (foto 30).

L'appartamento è discretamente strutturato da un punto di vista distributivo: presenta una razionale divisione tra zona notte e zona giorno e una funzionale disposizione degli ambienti.

L'immobile è composto da un ampio ambiente di ingresso adibito a Soggiorno-pranzo con una zona riservata a cucina (foto 16 e 17), tale ambiente è comunicante con un primo disimpegno-Dis.1 (foto 18 e 19) di accesso al bagno-WC1 (foto 20) e alla stanza LM (foto 22 e 23), quindi da tale disimpegno si passa al disimpegno-Dis.2 (foto 24 e 27) comunicante col servizio igienico - WC2 (foto 36 - 37 - 38) e infine al disimpegno-Dis.3 (foto 32 - 33 - 34 - 35) che permette l'accesso alle due stanze L1 (foto 40 e 41) e L2 (foto 42 e 43), come denominate nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6).

Le fondazioni e la struttura portante sono in muratura.

I solai sono piani in latero cemento.



Le pareti esterne sono in muratura dello spessore di circa cm 60, rifinite con la pitturazione. Il prospetto principale (foto 2 e 6) e il prospetto posteriore (foto 3 - 4 - 5) sono tripartiti da lesene laterali e centrali lievemente aggettanti; una fascia marcapiano, con profilo a doppio spessore, divide i due livelli del fabbricato e definisce le solette dei balconi presenti al piano primo; un'altra fascia marcapiano, leggermente aggettante, separa il primo piano dal parapetto del lastrico solare (foto 8). Sui prospetti, precipuamente su quello posteriore sulla via Ascianghi (foto 3 - 4 - 5), è presente una zona basamentale ove sono inserite le aperture dei vani del piano seminterrato.

Il portone di ingresso è contornato da una cornice lievemente aggettante con arco superiore e conci d'imposta ed in chiave, l'infisso è in legno tinteggiato con disegno a riquadri e sopraluce costituita da grata in ferro con disegno a volute (foto 7 e 13). Tutte le aperture al piano rialzato sono incorniciate da riquadri lievemente aggettanti su ambedue i prospetti, elementi presumibilmente realizzati in cemento (foto 10). La balaustra della scala e del pianerottolo esterni, d'accesso all'edificio, hanno ritti e cordolo superiore in cemento armato e ringhiere in ferro verniciato a disegno con volute (foto 7 e 12). La scala ha i gradini in cemento (foto 11) e il pianerottolo presenta una pavimentazione in cemento decorato di dimensioni pari a cm 25 X 25 (foto 12 e 45). Il pianerottolo interno d'accesso al Bene ha la pavimentazione in marmette di dimensione pari a cm 20 X 20 (foto 14).

PIANO RIALZATO

L'immobile ha un'esposizione Est - Ovest, con gli affacci sui due lati orientati a Est e ad Ovest; sul lato Est, affacciandosi sulla corte comune, ci sono le due finestre rispettivamente del Soggiorno-pranzo e dell'ambiente L2 (foto 6 e 7), sul lato Ovest, affacciandosi su via Ascianghi, vi sono le tre finestre rispettivamente dell'ambiente LM, del bagno-WC2 e dell'ambiente L1 (foto 3 - 4 - 5 - 10).

I lati Nord e Sud sono ciechi e confinanti con altre unità immobiliari, accetto la parte antistante del prospetto Sud ove è presente la porta d'accesso ai due locali del piano seminterrato (foto 8).

L'altezza interna dell'appartamento è di m 3,35, eccetto nel disimpegno-Dis.2, in parte zona sottoscala e in parte con altezza pari a m 2,10 (foto 24 - 25 - 26) e nel bagno-WC2 la cui altezza è pari a circa m 2,00.

Le pareti interne sono rifinite con pitturazione del tipo grassello di calce.

Nel Soggiorno-pranzo è stato realizzato in muratura un angolo destinato a cucina (foto 17) con una parete parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica (foto 49).

La pavimentazione dell'ambiente Soggiorno/pranzo è in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 30 X 30 (foto 48).

La pavimentazione nei tre disimpegni e nell'ambiente LM è in laminato effetto parquet di dimensioni pari a circa cm 130 X 20 (foto 46).

La pavimentazione negli ambienti L1 e L2 è in listoni di parquet di dimensioni pari a circa cm 110 X 20 (foto 47).

Il bagno-WC1 è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet, vasca, ha un pavimento in gres porcellanato di dimensione cm 60 X 30 (foto 50) ed è rivestito con piastrelle in ceramica di dimensione cm 20 X 20 (foto 52), fino ad un'altezza di m 1,40, tranne sulla parete della vasca ove l'altezza è pari a m 1,80 (foto 20). Nella parte superiore della parete dividente dall'ambiente LM è presente un'apertura (foto 21).

Il bagno-WC2 è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia (foto 36), ha un pavimento in listelli di parquet di dimensioni pari a circa cm 50 X 9 (foto 51) ed è rivestito con piastrelle in ceramica di dimensione cm 20 X 20 (foto 52), fino ad un'altezza di m 1,40, tranne sulle pareti della doccia dove il rivestimento è a tutt'altezza, ossia pari a m 2,00 (foto 37 e 38).

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in anticorodal con vetrocamera, dotati di persiane in legno, inferriate di protezione e zanzariere (foto 10 e 56).

La porta di ingresso è del tipo blindato (foto 15 e 16).

Le porte interne sono in legno tinteggiato (foto 54), tranne quelle degli ambienti L1 e LM e del bagno-WC1 che sono in laminato (foto 55).

L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile appurare visivamente in sede di sopralluoghi, non è a norma di legge (foto 57).



L'impianto idrico fognante consta di tre attacchi per lavelli, due attacchi per bidet, due attacchi per wc, un attacco per doccia, un attacco per vasca da bagno.

L'impianto termico è autonomo, i termosifoni non sono dotati di valvole, in ambedue i bagni sono installati termoarredi.

PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di tre vani deposito, ubicati al piano seminterrato ad una quota sottoposta di circa cm 50 rispetto all'area di corte, due di essi con accesso dalla corte esterna (foto 8) ed uno comunicante con l'appartamento tramite una botola ubicata nel disimpegno-Dis.2 (foto 29 e 30).

I due locali, con accesso dalla corte esterna, hanno una porta d'ingresso in metallo e due gradini di discesa al piano, le cui pedate sono in pietra (foto 65).

I due vani sono tra loro comunicanti (foto 66 e 70) e nel vano d'ingresso è stato realizzato un bagno (foto 67 e 68).

L'altezza interna è pari a m 1,80.

Le pareti interne sono intonacate e pitturate con ducotone.

La pavimentazione è in battuto di cemento (foto 72).

Il bagno è dotato di lavabo e vaso igienico; ha un pavimento in piastrelle in ceramica di dimensione cm 20 X 20 ed è privo di rivestimento alle pareti (foto 68). La porta del bagno è un pannello in compensato (foto 67).

L'impianto elettrico non è a norma di legge e verosimilmente è collegato all'impianto dell'appartamento.

Per quanto attiene il vano seminterrato, comunicante col Bene tramite una botola ubicata nel disimpegno-Dis.2 (foto 29 e 30), si segnala che ad esso non è stato possibile accedere, essendo privo di mezzo di discesa alla quota di calpestio pari a circa - m 2,10 (foto 31). Questa parte del piano seminterrato è stata realizzata senza titolo edilizio e non è passibile di sanatoria, atteso che ha altezza inferiore a m 2,40, altezza minima prevista per le zone destinate a deposito, giusta Art. 33.2.3 del Regolamento Edilizio del Comune di Bari (Allegato 16), per le suddette ragioni non si relaziona in merito alle caratteristiche e ad eventuali oneri per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi per lo stato d'uso e manutenzione, nè tale zona sarà oggetto di stima.

Non è stato possibile acquisire dalla proprietaria del Bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico e idrico a servizio dell'immobile, nè il Libretto di impianto di climatizzazione in uno al rapporto di controllo di efficienza energetica, quest'ultimi indispensabili per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE: pertanto si è provveduto alla loro elaborazione (Allegato 11) e alla successiva redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE, che è stato allegato alla presente Perizia (Allegato 12) e dal quale risulta che l'immobile rientra nella classe energetica "E".

Il Bene nella sua interezza è in mediocre stato manutentivo per le seguenti condizioni della qualità e dello stato di conservazione:

- impianto elettrico non adeguato alle leggi di settore (foto 57);
- bagno-WC1 carente di idoneo impianto di aspirazione forzata e con presenza di apertura nella parte superiore del muro divisorio con l'ambiente LM (foto 21);
- presenza consistente di muffe sulle pareti e i soffitti del disimpegno-Dis.2 (foto 24 - 25 - 26 - 27 - 28) e del disimpegno-Dis.3 (foto 32 - 33 - 34 - 35 - 60 - 61 - 62 - 63), del bagno-WC2 (foto 36 - 37 - 38 - 39), sul soffitto e sul muro costituente il prospetto principale dell'ambiente L2 (foto 43 e 44), sul soffitto e sul muro costituente il prospetto posteriore dell'ambiente LM (foto 23 e 64);
- raschiature e scrostature del legno e della pitturazione della porta dell'ambiente L2 (foto 59);
- scrostature dell'intonaco e della pitturazione sulle pareti dei due locali al piano seminterrato (foto 67 - 70 - 71 - 73 - 74 - 75);



- evidenza di ferro d'armatura ammalorato nella trave ribassata presente nel bagno del Dep. 1 (foto 69);
- scrostature dell'intonaco e della pitturazione sulle pareti esterne dei prospetti (foto 3 - 4 - 7 - 8).

Per tutto quanto sopra si prevede l'esecuzione dei seguenti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- adeguamento dell'impianto elettrico alle leggi di settore;
 - fornitura e installazione d'impianto di aspirazione forzata nel bagno-WC1 e chiusura dell'apertura presente nella parte superiore del muro divisorio con l'ambiente LM;
 - pulitura delle zone delle pareti e soffitti del piano rialzato contaminate dalle muffe, previo smantellamento del bagno-WC2, atteso che trattasi di opera realizzata abusivamente e non assentibile, pertanto previa rimozione sanitari, demolizione tramezzo e svellimento del rivestimento in piastrelle;
 - trattamento e pitturazione finale delle pareti e soffitti del piano rialzato contaminate dalle muffe con idonei prodotti;
 - eliminazione degli strati di intonaco e di pitturazione sulle zone ammalorate delle pareti interne ai locali del piano seminterrato e loro successiva intonacatura e pitturazione con prodotti idonei.
- Per le suddette opere, inerenti lo stato d'uso e manutenzione, si presume un costo totale (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 16.141,00, inclusa IVA pari al 10%.

Per quanto attiene le opere da prevedersi per il recupero della porta dell'ambiente L2 e per il risanamento delle pareti esterne all'edificio, si rappresenta che il primo intervento non è univocamente quantificabile mentre le opere sulle facciate sono costi comuni alle altre proprietà del fabbricato, pertanto tali oneri relativi alle condizioni di manutenzione sono stati considerati quali coefficienti di deprezzamento nella valutazione, come specificatamente riportato nel paragrafo "Stima", rispettivamente alla voce delle "Caratteristiche estetiche dell'alloggio" e alla voce delle "Caratteristiche di conservazione dell'edificio".

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

Trattasi di area urbana utilizzata come area verde ubicata alla via Giovanni Laricchia in Bari con ingresso al civico 1/A della predetta via, con accesso sia dal lato a sinistra entrando del vialetto d'ingresso (foto 76), sia dall'area di corte comune (foto 80).

In sede di sopralluoghi, effettuati il 10/04/2025 e il 7/07/2025, non è stato possibile accedere all'interno dell'area essendo in evidente stato di abbandono, incolta e con la presenza di piantumazioni cresciute in modo selvaggio e incontrollato, tali da non permetterne l'accesso e la fruibilità interna (foto 79); dal rilievo delle quote esterne del terreno, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 2 - Foglio 102, p.la 15, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 18) si è riscontrata una sostanziale corrispondenza planimetrica/dimensionale tra lo stato dei luoghi e il Bene, come rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale (Allegato 7).

Il Bene ha una forma irregolare triangolare col lato maggiore affacciante sulla viabilità pubblica di via Giovanni Laricchia dove è presente un muro di recinzione, con ringhiera superiore in metallo e elemento di chiusura lavorato a volute, e n. 2 cancelli anch'essi in ferro (foto 1 e 2); gli altri lati perimetrali sono delimitati da un muretto alto circa cm 50 con rete metallica superiore (foto 77 - 78 - 80).

Si è rilevata la presenza in situ di una struttura precaria composta da due corpi di fabbrica, realizzata con pareti in anticorodal e vetri e pannelli in truciolo, con coperture a doppio spiovente e manto superiore in tegole (foto 81 - 82 - 83 - 84), per quanto è stato possibile appurare in sede di sopralluogo, atteso che non era possibile accedervi internamente, sia per il mal funzionamento dell'apertura d'ingresso, sia per le condizioni manutentive interne visibilmente precarie ed insalubri.

Tali circostanze non rilevano ai fini della presente Relazione, trattandosi di manufatto privo di titolo edificatorio e non passibile di sanatoria edilizia, pertanto non oggetto di stima.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

L'immobile, alle date dei sopralluoghi effettuati il 10/04/2025 e il 7/07/2025, risultava occupato dalla debitrice **** Omissis ****.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

L'immobile, alle date dei sopralluoghi, 10/04/2025 e 7/07/2025, risultava in stato di abbandono pur se nella disponibilità dalla debitrice **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/2002 al 03/05/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Arturo Della Monica	29/10/2002	63402	10799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	30/10/2002	47062	33756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2011	**** Omissis ****	Trasferimento di immobile a seguito di obbligo assunto in sede di separazione personale consensuale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michele Somma	03/05/2011	65462	21638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	11/05/2011	20870	13216
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda gli immobili 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.

Durante il ventennio precedente la data dell'atto di pignoramento:

- in data 29/10/2002 il Bene era pervenuto ai sig.ri **** Omissis **** in forza di atto di compravendita Rep. n. 63402 per notaio **** Omissis **** dai sigg.ri **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 8);
- in data 3/05/2011 la debitrice **** Omissis **** è divenuta proprietaria dell'immobile in forza di atto di trasferimento di immobile a seguito di obbligo assunto in sede di separazione personale consensuale Rep. n. 65462 per notaio **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 9).

Si segnala che il suddetto atto di trasferimento risulta dichiarato parzialmente inefficace, per la quota di immobile di proprietà di **** Omissis ****, nei confronti di **** Omissis **** ex art. 2901 c.c., giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari del 26/02/2015 Rep. n. 1595/2015 e relativa Annotazione trascritta al R.G. n. 20273, R.P. n. 1896 del 22/05/2015 (Allegato 10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 21/09/2022
Reg. gen. 48093 - Reg. part. 7794
Quota: 100%
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.000,00
Rogante: Arturo Della Monica
Data: 29/10/2002
N° repertorio: 63403
Note: Trattasi di rinnovazione di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta ai nn.48093/7794 in data 21 settembre 2022, a seguito di atto notarile pubblico Rep. n. 63403 per Notaio **** Omissis **** di Bari (BA) del 29/10/2002, formalità di riferimento n. 8715 del 30/10/2002.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Bari il 13/02/2019

Reg. gen. 5625 - Reg. part. 3924

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 21/02/2025

Reg. gen. 8988 - Reg. part. 6845

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nella cancellazione delle due note di trascrizione dei verbali di pignoramento e della iscrizione di ipoteca volontaria e, contestualmente, saranno da corrispondere per ogni annotamento, gli importi che attualmente risultano essere:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione Reg. gen. 5625 - Reg. part. 3924 del 13/02/2019	€ 294,00
- costo della cancellazione della iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
- costo della cancellazione della nota di trascrizione Reg. gen. 8988 - Reg. part. 6845 del 21/02/2025	€ 294,00

per un costo totale di € 623,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

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 Del. 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 (Allegato 13).

L'immobile fa parte di un edificio ricadente in aree destinate a viabilità di P.R.G. ed in aree cimiteriali, normate rispettivamente dagli articoli 26 - 27 - 28 e dall'art. 32 - g), delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, giusta Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bari in data 4/06/2025 (Allegato 14).



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

- Deliberazione n. 817 del 4/06/1930 di approvazione del Commissario Straordinario del Comune di Bari del "Progetto per la costruzione di alcuni ambienti per il completamento di una casa di proprietà dei fratelli **** Omissis **** in Bari - Traversa privata sulla strada statale per Modugno" (Allegato 3);
- Nota prot. n. 182038 del 23/05/2025 del Settore servizi per l'edilizia privata del Comune di Bari di riscontro ad istanza per Certificazione Abitabilità (Allegato 15).

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Agli atti del Comune di Bari risulta una pratica edilizia riguardante il mero completamento dell'immobile, approvata dal Commissario Straordinario con Deliberazione n. 817 del 4/06/1930, più precisamente il "Progetto per la costruzione di alcuni ambienti per il completamento di una casa di proprietà dei fratelli **** Omissis **** in Bari - Traversa privata sulla strada statale per Modugno" (Allegato 3): poichè trattasi di costruzione antecedente l'anno 1942, anno di emanazione della Legge urbanistica n. 1150, il documento attestante la legittimità del Bene è la planimetria catastale di primo impianto datata 29/04/1940 (Allegato 4).

A tal proposito si richiamano le recenti novelle normative ("Decreto Semplificazioni" ovvero D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito in L. 11 settembre 2020, n. 120, che ha introdotto l'art. 9-bis, comma 1-bis nel D.P.R. 380/2001 - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili) che consentono di utilizzare la seguente misura di semplificazione: "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto etc."

L'appartamento risultava nella planimetria catastale di primo impianto (Allegato 4) quota parte del fabbricato nella sua interezza, trattandosi di un edificio padronale tipo villino, con due livelli fuori terra, e costituito da un ingresso, un ambiente comunicante con la cucina, un corridoio con la scala di accesso al piano superiore e due ulteriori ambienti tra loro comunicanti; al piano seminterrato erano presenti due vani, anch'essi tra loro comunicanti, con accesso esterno ed autonomo dalla corte comune.

A seguito di sopralluoghi effettuati in date 10/04/2025 e 7/07/2025 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) e la planimetria catastale di primo impianto (Allegato 4) e si sono rilevate le seguenti discordanze:



1. frazionamento del Bene rispetto all'unità del piano superiore, atteso che originariamente il fabbricato costituiva un unico immobile di tipo padronale; pertanto l'ingresso e la scala, originariamente di pertinenza dell'intero villino, risultano rispettivamente l'androne di accesso al fabbricato (foto 13 e 14) e una scala di uso esclusivo dell'unità al piano primo estranea alla presente procedura (foto 25 e 26);
2. assenza nella parete dell'androne, a sinistra entrando, della porta d'ingresso comunicante con l'ambiente denominato L2 (foto 14) nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
3. realizzazione, nel corpo di fabbrica orientato a Nord e precisamente nel vano originariamente indicato come Cucina, di un disimpegno-Dis.1 (foto 18 e 19), del bagno-WC1 (foto 20) e della stanza LM (foto 22 e 23), come denominati nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
4. realizzazione, nel corpo di fabbrica orientato a Sud, di un disimpegno-Dis.3 (foto 33 - 34 - 35) di accesso alle due stanze denominate L1 (foto 40 e 41) e L2 (foto 42 e 43) nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
5. realizzazione, in quota parte del vano originariamente indicato come Corridoio, di un disimpegno-Dis.2 (foto 24 e 27), di un piccolo ambito nella zona sottoscala contenente la botola di accesso al Dep.3 del piano seminterrato (foto 28 - 29 - 30 - 31) e di un bagno-WC2 (foto 36 - 37 - 38), come denominati nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
6. creazione di n. 2 nicchie su pareti murarie portanti nell'ambiente Soggiorno-pranzo, rispettivamente di larghezza pari a cm 60 e cm 70 e superfici nette dei fori pari a circa mq 0,48 e mq 0,56 (foto 17);
7. realizzazione di servizio igienico nel vano d'ingresso del piano seminterrato denominato Dep.1 (foto 67 e 68) nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
8. assenza al piano seminterrato del vano ubicato nella parte centrale del corpo di fabbrica, sottostante l'ingresso, il corridoio e il vano scala, vano comunicante col Bene tramite una botola ubicata nel disimpegno- Dis.3 (foto 30 e 31);
9. presenza di finestrini al prospetto posteriore affacciatesi alla via Ascianghi, rispettivamente al piano rialzato nel bagno-WC2 e al piano seminterrato nei vani denominati Dep.2 e Dep.3 (foto 3 - 4 - 5) nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
10. altezza dei vani del piano seminterrato, ubicati nella parte del corpo di fabbrica orientato a Sud, pari a m 1,80 anzicchè a m 1,70.

Si significa che:

- le difformità rilevate ai punti 1., 2., 3., 4. non variano i parametri di progetto approvato, trattandosi di varianti interne e distributive, sanabili con l'applicazione dell'art. 6 bis del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i. e il pagamento della sanzione prevista dal c. 5 del medesimo articolo;
- le difformità rilevate ai punti 5. e 7. non sono sanabili, atteso che i bagni hanno un'altezza inferiore a quella minima ammissibile prescritta per i locali di categoria S1 pari a m 2,40, giusta Art. 33.2.3. del Regolamento edilizio del Comune di Bari (Allegato 16), pertanto si prevede il loro completo smantellamento. Si precisa che al piano rialzato con l'eliminazione del bagno-WC2 verrà ripristinata la mera funzione di passaggio per il disimpegno-Dis.2, coerentemente con la destinazione d'uso originaria di corridoio, e che tale opera di ripristino dello stato assentito è stata già conteggiata tra gli oneri per lo stato d'uso, per economicità degli interventi da prevedersi, stante la pessima condizione delle pareti perimetrali del bagno-WC2 (foto 36 - 37 - 38 - 39);
- la difformità rilevata al punto 6. non è sanabile, 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, pertanto si



prevede la ricostruzione di muratura portante per la chiusura delle due nicchie;

- la difformità rilevata al punto 8. non è sanabile, atteso che trattasi di vano non assentito poichè non presente nella planimetria catastale d'impianto, pertanto si prevede la chiusura del solaio di calpestio del disimpegno-Dis.2 in corrispondenza della botola, al fine di rendere inaccessibile tale zona del piano seminterrato;

- la difformità rilevata al punto 9. non incide sui parametri di progetto approvato, trattandosi di variante prospettica, da sanarsi con l'applicazione degli art.li 36-bis e 37 del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i.;

- la difformità rilevata al punto 10. non incide sui parametri di progetto approvato, trattandosi di maggiore altezza di cm 10 verosimilmente entro terra e non determinante un aumento di volumetria, pertanto tale difformità è sanabile con la medesima istanza in applicazione dell'art. 6 bis del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i. e il pagamento della sanzione prevista dal c. 5 del medesimo articolo.

Per quanto attiene le opere di adeguamento dell'appartamento per lo stato d'uso e manutenzione si rinvia alle opere previste nel paragrafo "Caratteristiche costruttive" che sommano un costo presunto pari a circa € 16.141,00, inclusa IVA pari al 10%.

Sarà infine necessario provvedere alla S.C.A. comprendente la redazione della dichiarazione asseverata della sicurezza strutturale dell'immobile, trattandosi di edificio non collaudato, con riferimento alla struttura in muratura portante, in quanto costruito precedentemente alla data 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.

A seguito di quanto sopra sarà necessario presentare una istanza di S.C.I.A. a sanatoria, ai sensi degli art.li 36-bis e 37 del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i., presso l'amministrazione comunale competente, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica delle variazioni su specificate e alla eliminazione delle opere non sanabili, elencate ai suddetti punti 5., 6., 7., 8.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

Agli atti del Comune di Bari risulta una pratica edilizia riguardante il mero completamento dell'immobile, approvata dal Commissario Straordinario con Deliberazione n. 817 del 4/06/1930, più precisamente il "Progetto per la costruzione di alcuni ambienti per il completamento di una casa di proprietà dei fratelli **** Omissis **** in Bari - Traversa privata sulla strada statale per Modugno" (Allegato 3): poichè trattasi di costruzione antecedente l'anno 1942, anno di emanazione della Legge urbanistica n. 1150, il documento attestante la legittimità del Bene è la planimetria catastale di primo impianto datata 29/04/1940 (Allegato 4).

A tal proposito si richiamano le recenti novelle normative ("Decreto Semplificazioni" ovvero D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito in L. 11 settembre 2020, n. 120, che ha introdotto l'art. 9-bis, comma 1-bis nel D.P.R. 380/2001 - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili) che consentono di utilizzare la seguente misura di semplificazione: "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto etc."

Nel su menzionato documento catastale non risulta indicata l'area esterna, suolo costituente l'intera particella catastale 15, come evidente dall'estratto di mappa depositato in atti (Allegato 19), e oggetto di frazionamento in data 8/06/1994, giusta visura storica catastale per immobile (Allegato 17); a seguito di esame visivo delle caratteristiche costruttive dei muretti perimetrali alle due aree destinate a verde e ubicate nella corte comune, sembrerebbe verosimile che la loro realizzazione sia coeva all'epoca di costruzione dell'edificio padronale (foto 77 e 78).

Il Bene de quo è un'area urbana all'attualità destinata a verde e ubicata in Bari alla via Giovanni Laricchia al civico 1/A, accessibile sia dal lato a sinistra entrando nel vialetto d'ingresso (foto 76), sia dalla corte comune (foto 80).



Il suolo ha una forma irregolare triangolare col lato maggiore affacciandosi sulla viabilità pubblica di via Giovanni Laricchia (foto 2).

In sede di sopralluogo del 10/04/2025 non è stato possibile accedere all'interno dell'area essendo in evidente stato di abbandono, incolta e con la presenza di piantumazioni cresciute in modo selvaggio e incontrollato, tali da non permetterne l'accesso e la fruibilità interna (foto 79); dal rilievo delle quote esterne del terreno, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 2 - Foglio 102, p.la 15, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 18) si è riscontrata una sostanziale corrispondenza planimetrica/dimensionale tra lo stato dei luoghi e il Bene, come rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale (Allegato 7).

Si è altresì rilevata la presenza in situ di una struttura precaria in metallo e legno (foto 81 - 82 - 83 - 84) priva di titolo edificatorio e non passibile di sanatoria edilizia, in forza della tipizzazione urbanistica di Area cimiteriale; pertanto di tale struttura si prevede la rimozione, per un costo presunto pari a € 2.714,87, inclusa IVA pari al 10%.

Si significa che l'intervento di demolizione/rimozione e il frazionamento dell'area, rispetto all'intera particella 15, necessari per la regolarizzazione edilizia del Bene N. 2, saranno oggetto della medesima istanza di S.C.I.A. a sanatoria prevista per il Bene N. 1.

LOTTO UNICO

Le suddette opere e procedure comporteranno i seguenti costi:

- Costo per opere di adeguamento dell'immobile - Bene N.1 per stato d'uso e manutenzione, inclusa IVA pari al 10% € 16.141,00
- Costo delle opere di regolarizzazione edilizia dell'immobile - Bene N.1 e Bene N.2 € 4.055,55
- Onere professionale per pratica S.C.I.A. a sanatoria da presentare al Comune di Bari, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 1.000,00
- Onere professionale per pratica S.C.A. da presentare al Comune di Bari, comprendente la redazione della dichiarazione asseverata della sicurezza strutturale dell'immobile - Bene N.1 € 2.000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Bari per varianti prospettiche - Bene N.1 € 1.032,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Bari per varianti distributive interne - Bene N.1 e frazionamento - Bene N.2 € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bari per pratica S.C.I.A. in accertamento di conformità € 135,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bari per pratica S.C.A. € 135,00
- Onere professionale per variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio - Bene N.1 € 500,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per S.C.I.A. - S.C.A. - variazione catastale) € 927,36

per una spesa presunta totale di € 26.925,91.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I Beni non risultano inseriti in un contesto condominiale, come dichiarato dell'esecutata nel verbale di sopralluogo del 10/04/2025.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dovendo procedere alla stima dei beni è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale degli immobili, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto 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.

Pertanto la stima dell'immobile è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo (MCA - Market Comparison Approach) e parametrico, 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 indagini di mercato immobiliare effettuate telefonicamente ed on line riguardanti immobili in vendita e da dati relativi ad atti di immobili compravenduti riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, relativamente a quelli ubicati in prossimità del Lotto oggetto della presente Perizia.

Per quanto attiene il Bene n. 2 trattasi di pertinenza esclusiva dell'appartamento, costituente il Bene n. 1, pertanto la relativa superficie è stata omogeneizzata alla superficie dell'unità residenziale, utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione, al fine di stimarlo utilizzando lo stesso valore dell'appartamento.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento il valore commerciale dell'unità residenziale 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.

Pertanto il Bene N. 1 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 i più probabili valori di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, riferiti 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) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito al piano rialzato dell'edificio ubicato in Bari alla via Giovanni Laricchia con ingresso al civico 1/A, in una zona periferica del Comune di Bari con mediocri caratteristiche urbanistiche, per l'assenza di servizi in generale tranne per la presenza di zone di parcheggio. All'immobile si accede dal vialetto d'ingresso e dall'area di corte comune tramite la scala e il pianerottolo esterni d'ingresso al fabbricato, quindi dalla porta entrando a destra nell'androne interno allo stabile; il Bene è composto da quattro ambienti, di cui uno con angolo cucina, e vani accessori. Sono altresì vani accessori del Bene di pertinenza esclusiva, tre vani deposito, ubicati al piano seminterrato, due di essi con accesso dalla corte esterna ed uno comunicante con l'appartamento tramite una botola. Il Bene nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 15, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 117.462,05

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.

All'attualità si ha 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 offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2024 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Abitazioni di tipo civile, stato conservativo definibile "normale", nella zona OMI, cod. zona D5, microzona 5 - Periferica: Villaggio Lavoratori - Via Bruno Buozzi, variano da un minimo di € 1.000/mq ad un massimo di € 1.450/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 1.191,25.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona nel comune di Bari, Zona Villaggio Lavoratori - Via Bruno Buozzi, alla voce Abitazioni in stabili di fascia media, un valore medio pari a €/mq 1.219,00.

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 6 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.000,00 - 1.900,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona D5, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 1.343,00.

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 settembre 2024 a gennaio 2025, nella zona OMI D5 con destinazione catastale A/3 - Abitazione di tipo economico e A/4 - Abitazioni di tipo popolare, dai quali emerge un valore medio unitario calcolabile pari a circa €/mq 1.100,00, pur evidenziando che trattasi di immobili di categorie inferiori e di cui non si conoscono le caratteristiche.

In considerazione di quanto sopra si farà riferimento alla media tra il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate e il valore medio di mercato riveniente dal Borsino Immobiliare Nazionale, ottenendo un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 1.205,12, rientrante nel range dei prezzi offerte.



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.

Preliminarmente si evidenzia che il Bene ricade in Area cimiteriale e che tale destinazione di zona costituisce un vincolo urbanistico tale da determinare un fattore di deprezzamento che si stima pari al 5%, assumendo pertanto un coefficiente pari a 0,950.

Il Bene ha uno scarso fattore ubicazionale, è sito in una zona periferica di Bari, priva di una connotazione urbanistica e distante da luoghi di interesse (coef. 1,000).

Il contesto urbano è dotato di infrastrutture a rete ma privo di infrastrutture puntuali, in un'area fornita di collegamenti pubblici, ma carente dei principali servizi, di esercizi commerciali e di spazi verdi e in prossimità del cimitero di Bari e dei binari ferroviari (coef. 0,992).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti o da attraversare (coef. 1,003).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,945.

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 impianti comuni indispensabili, ed è un edificio composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra senza ascensore (coef. 1,007).

Dal punto di vista estetico presenta peculiarità estetiche delle facciate, particolari costruttivi e decorativi con rifiniture dell'epoca di costruzione (1930) e ordine nella composizione architettonica; la corte esterna comune è una caratteristica rilevante per le unità, considerato la veduta aperta di cui godono gli affacci al prospetto principale (coef. 1,016).

Le caratteristiche di tipo sociale sono normali, per quello che è dato di conoscere. La proprietà comune è recintata (coef. 1,016).

Infine per lo stato conservativo e per quanto apprezzabile visivamente in sede di sopralluogo, lo stabile necessita di lavori manutentivi riguardanti la scala esterna di ingresso e le facciate, pertanto per questo fattore si assume un coefficiente di deprezzamento pari a 0,970.

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,008.

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 gode di uno scarso fattore di illuminazione, non essendo verificato in tutti gli ambienti principali il rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti, con specifico riferimento all'ambiente Soggiorno-pranzo; ha una buona ventilazione considerati i tipi di affaccio e l'altezza interna; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono buoni; i valori distributivi sono scarsi atteso che l'appartamento è strutturato in due zone tra loro collegate da uno spazio di disimpegno-Dis.2 e la conformazione di due ambienti non è regolare e non agevola una buona fruizione degli interni; presenta una sola zona cosiddetta "morta" del disimpegno-Dis.2; la qualità dei servizi è normale, atteso che il bagno è dotato di tutti e quattro i sanitari, sono presenti due depositi pertinenziali al piano seminterrato; il vano cucina è qualitativamente scarso, considerato che è stato ricavato un angolo destinato a tale funzione nell'ambiente Soggiorno-pranzo; la classe energetica è la "E" (coef. 0,960).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture normali, alcune risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio e prive di peculiarità estetiche; si evidenzia lo stato manutentivo di una delle due porte interne, verosimilmente originale, che necessita di opere di recupero, pertanto per questo



fattore si assume un coefficiente di deprezzamento pari a 0,992.

Caratteristiche posizionali: il bene occupa il piano rialzato di uno stabile senza 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 dell'ambiente soggiorno sull'area di corte comune e sulle aree verdi pertinenziali delle singole unità (coef. 1,003).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale discreto 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 mediocre e gli interventi necessari coi relativi costi 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 0,955.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 0,909.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.205,12) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 1.095,45; 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 € 931,13 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 117.462,05.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A

Trattasi di area urbana utilizzata come area verde e costituente attinenza scoperta del Bene n. 1, ubicata in Bari alla via Giovanni Laricchia con ingresso al civico 1/A, in una zona periferica del Comune di Bari con mediocri caratteristiche urbanistiche, per l'assenza di servizi in generale tranne per la presenza di zone di parcheggio. Al terreno si accede sia dal lato, a sinistra entrando, del vialetto d'ingresso, sia dall'area di corte comune. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 15, Sub. 4, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 18.296,46

Dall'atto di provenienza del Bene, Rep. n. 63402, Racc. n. 10799 del 29/10/2002 (Allegato 8), si evince che l'area è attinenza scoperta del Bene n. 1; per la suddetta ragione nel calcolo della consistenza è stato utilizzato il coefficiente 0,18, al fine di omogeneizzarne la superficie con quella dell'appartamento e di utilizzare nella stima la medesima quotazione di mercato di quest'ultimo.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2024 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Abitazioni di tipo civile, stato conservativo definibile "normale", nella zona OMI, cod. zona D5, microzona 5 - Periferica: Villaggio Lavoratori - Via Bruno Buozzi, variano da un minimo di € 1.000/mq ad un massimo di € 1.450/mq con un valore medio pari a €/mq 1.225,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona nel comune di Bari, Zona Villaggio Lavoratori - Via Bruno Buozzi, alla voce Abitazioni in stabili di fascia media, un valore medio pari a €/mq 1.219,00.



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 6 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.000,00 - 1.900,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona D5, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 1.343,00.

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 settembre 2024 a gennaio 2025, nella zona OMI D5 con destinazione catastale A/3 - Abitazione di tipo economico e A/4 - Abitazioni di tipo popolare, dai quali emerge un valore medio unitario calcolabile pari a circa €/mq 1.100,00, pur evidenziando che trattasi di immobili di categorie inferiori e di cui non si conoscono le caratteristiche.

In considerazione di quanto sopra si farà riferimento alla media tra il valore medio riveniente dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - valori OMI e il valore medio di mercato riveniente dal Borsino Immobiliare Nazionale, ottenendo un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 1.222,00.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, con riferimento alle caratteristiche della zona 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.

Preliminarmente si evidenzia che il Bene ricade in Area cimiteriale e che tale destinazione di zona costituisce un vincolo urbanistico tale da determinare un fattore di deprezzamento che si stima pari al 5%, assumendo pertanto un coefficiente pari a 0,950.

Il Bene ha uno scarso fattore ubicazionale, è sito in una zona periferica di Bari, priva di una connotazione urbanistica e distante da luoghi di interesse (coef. 1,000).

Il contesto urbano è dotato di infrastrutture a rete ma privo di infrastrutture puntuali, in un'area fornita di collegamenti pubblici, ma carente dei principali servizi, di esercizi commerciali e di spazi verdi e in prossimità del cimitero di Bari e dei binari ferroviari (coef. 0,992).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti o da attraversare (coef. 1,003).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,945.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.222,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 1.154,79; 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 € 981,57 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 18.296,46.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato	126,15 mq	931,13 €/mq	€ 117.462,05	100,00%	€ 117.462,05
Bene N° 2 - Area urbana Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A	18,64 mq	981,57 €/mq	€ 18.296,46	100,00%	€ 18.296,46
Valore di stima:					€ 135.758,51

Valore di stima: € 135.758,51

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10784,91	€
Stato d'uso e di manutenzione	16141,00	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 108.832,60

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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 22/07/2025

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. 102 - P.la 15 - sub 2 (Aggiornamento al 28/03/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Comune di Bari - Progetto approvato con Delib. Commisario Straordinario n. 817-1930 e n. 1 elaborato grafico (Aggiornamento al 04/06/1930)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale pregressa Fg 102 - P.la 15-13 datata 29-04-1940 (Aggiornamento al 29/04/1940)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 102 - P.la 15 - sub 2 (Aggiornamento al 08/06/1994)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 2. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico Fg 102, Pla 15 datato 17-10-2024 (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto compravendita Rep. n. 63402, Racc. n. 10799 del 29-10-2002 e trascrizione (Aggiornamento al 29/10/2002)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto trasferimento immobile Rep. n. 65462, Racc. n. 21638 del 3-05-2011 e trascrizione (Aggiornamento al 03/05/2011)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Annotazione R.G. n. 20273, R.P. n. 1896 del 22-05-2015. (Aggiornamento al 22/05/2015)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Libretto di impianto di climatizzazione - Rapporto controllo efficienza energetica (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestato prestazione Energetica - APE7200625000651077 (Aggiornamento al 21/07/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comune di Bari. Riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico
- ✓ N° 14 Certificato destinazione urbanistica - Comune di Bari. Certificato Destinazione Urbanistica Fg 102, P.la 15 (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Comune di Bari. Nota prot. n. 182038 del 23-05-2025 di riscontro ad istanza per Certificazione Abitabilità (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comune di Bari - Regolamento Edilizio Art. 33.2.3
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 102 - P.la 15 - sub 4 (Aggiornamento al 28/03/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 102, p.la 15, sub 4. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 19 Estratti di mappa - Estratto di mappa - Comune di Bari Fg 102, Pla 15 (Aggiornamento al 27/02/2025)



- ✓ N° 20 Foto - Documentazione fotografica Lotto Unico
- ✓ N° 21 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 22 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativi catastali dei Beni periziati
- ✓ N° 23 Altri allegati - Check list



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito al piano rialzato dell'edificio ubicato in Bari alla via Giovanni Laricchia con ingresso al civico 1/A, in una zona periferica del Comune di Bari con mediocri caratteristiche urbanistiche, per l'assenza di servizi in generale tranne per la presenza di zone di parcheggio. All'immobile si accede dal vialetto d'ingresso e dall'area di corte comune tramite la scala e il pianerottolo esterni d'ingresso al fabbricato, quindi dalla porta entrando a destra nell'androne interno allo stabile; il Bene è composto da quattro ambienti, di cui uno con angolo cucina, e vani accessori. Sono altresì vani accessori del Bene di pertinenza esclusiva, tre vani deposito, ubicati al piano seminterrato, due di essi con accesso dalla corte esterna ed uno comunicante con l'appartamento tramite una botola. Il Bene nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 15, Sub. 2, 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 edificio ricadente in aree destinate a viabilità di P.R.G. ed in aree cimiteriali, normate rispettivamente dagli articoli 26 - 27 - 28 e dall'art. 32 - g), delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A

Trattasi di area urbana utilizzata come area verde e costituente attinenza scoperta del Bene n. 1, ubicata in Bari alla via Giovanni Laricchia con ingresso al civico 1/A, in una zona periferica del Comune di Bari con mediocri caratteristiche urbanistiche, per l'assenza di servizi in generale tranne per la presenza di zone di parcheggio. Al terreno si accede sia dal lato, a sinistra entrando, del vialetto d'ingresso, sia dall'area di corte comune. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 15, Sub. 4, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un edificio ricadente in aree destinate a viabilità di P.R.G. ed in aree cimiteriali, normate rispettivamente dagli articoli 26 - 27 - 28 e dall'art. 32 - g), delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: € 135.758,51

Prezzo base d'asta: € 108.832,60 – 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) - via Giovanni Laricchia 1/A, piano rialzato e seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 15, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	126,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile alle date dei sopralluoghi, 10/04/2025 e 7/07/2025, risultava in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito al piano rialzato dell'edificio ubicato in Bari alla via Giovanni Laricchia con ingresso al civico 1/A, in una zona periferica del Comune di Bari con mediocri caratteristiche urbanistiche, per l'assenza di servizi in generale tranne per la presenza di zone di parcheggio. All'immobile si accede dal vialetto d'ingresso e dall'area di corte comune tramite la scala e il pianerottolo esterni d'ingresso al fabbricato, quindi dalla porta entrando a destra nell'androne interno allo stabile; il Bene è composto da quattro ambienti, di cui uno con angolo cucina, e vani accessori. Sono altresì vani accessori del Bene di pertinenza esclusiva, tre vani deposito, ubicati al piano seminterrato, due di essi con accesso dalla corte esterna ed uno comunicante con l'appartamento tramite una botola. Il Bene nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutata).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alle date dei sopralluoghi effettuati il 10/04/2025 e il 7/07/2025, risultava occupato dalla debitrice **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Giovanni Laricchia 1/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 15, Sub. 4, Categoria F1	Superficie	103,58 mq
Stato conservativo:	Il terreno alle date dei sopralluoghi, 10/04/2025 e 7/07/2025, risultava in pessimo stato conservativo essendo in evidente stato di abbandono, incolto e con la presenza di piantumazioni cresciute in modo selvaggio e incontrollato, tali da non permetterne l'accesso e la fruibilità interna.		
Descrizione:	Trattasi di area urbana utilizzata come area verde e costituente attinenza scoperta del Bene n. 1, ubicata in Bari alla via Giovanni Laricchia con ingresso al civico 1/A, in una zona periferica del Comune di Bari con mediocri caratteristiche urbanistiche, per l'assenza di servizi in generale tranne per la presenza di zone di parcheggio. Al terreno si accede sia dal lato, a sinistra entrando, del vialetto d'ingresso, sia dall'area di corte comune. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutata).		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile, alle date dei sopralluoghi, 10/04/2025 e 7/07/2025, risultava in stato di abbandono pur se nella disponibilità dalla debitrice **** Omissis ****.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI LARICCHIA 1/A, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 21/09/2022
Reg. gen. 48093 - Reg. part. 7794
Quota: 100%
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.000,00
Rogante: Arturo Della Monica
Data: 29/10/2002
N° repertorio: 63403
Note: Trattasi di rinnovazione di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta ai nn.48093/7794 in data 21 settembre 2022, a seguito di atto notarile pubblico Rep. n. 63403 per Notaio **** Omissis **** di Bari (BA) del 29/10/2002, formalità di riferimento n. 8715 del 30/10/2002.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Bari il 13/02/2019
Reg. gen. 5625 - Reg. part. 3924
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 21/02/2025
Reg. gen. 8988 - Reg. part. 6845
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo

Iscritto a Bari il 21/09/2022

Reg. gen. 48093 - Reg. part. 7794

Quota: 100%

Importo: € 144.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.000,00

Rogante: Arturo Della Monica

Data: 29/10/2002

N° repertorio: 63403

Note: Trattasi di rinnovazione di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta ai nn.48093/7794 in data 21 settembre 2022, a seguito di atto notarile pubblico Rep. n. 63403 per Notaio **** Omissis **** di Bari (BA) del 29/10/2002, formalità di riferimento n. 8715 del 30/10/2002.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Bari il 13/02/2019

Reg. gen. 5625 - Reg. part. 3924

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 21/02/2025

Reg. gen. 8988 - Reg. part. 6845

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

