
Tribunale di Bari
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **164/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-07-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARINA CAVALLO**

Custode Giudiziario: **Maria Stella Tritto**

PERIZIA

Lotto 001 - Appartamento posto al terzo piano della Scala D facente parte del complesso immobiliare sito in Bari alla Via Michele Fiorino n. 38, composto di tre vani, bagno, cucina, corridoio, balcone e veranda

Esperto alla stima: Ing. Domenico Blasi
Codice fiscale: BLS DNC58B06F839C
Studio in: via delle Querce 8 - Noicattaro
Telefono: 0805026541
Cellulare: 3355261529
Email: ing.domenicoblasi@tiscali.it
Pec: domenico.blasi@ingpec.eu



Inizio operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con il primo accesso eseguito congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Maria Stella Tritto, presso l'appartamento pignorato, in data 24/03/2026 alle ore 16:00. L'accesso congiunto è terminato alle ore 17:00 ed il sottoscritto CTU ha proseguito le operazioni peritali effettuando rilievi metrici e fotografici fino alle ore 18.20. Le operazioni peritali sono successivamente proseguite in data 31/03/2026 alle ore 16:00 e sono terminate alle ore 18:00.

Ulteriori sopralluoghi sono stati eseguiti nei giorni 19/05/2026 e 29/05/2026. Durante l'ultimo sopralluogo lo scrivente ha ricevuto dalla debitrice esecutata copia dell'atto di compravendita in virtù del quale alla stessa è pervenuto l'appartamento oggetto di perizia.



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Lotto: 001 - Appartamento posto al terzo piano della Scala D facente parte del complesso immobiliare sito in Bari alla Via Michele Fiorino n. 38, composto di tre vani, bagno, cucina, corridoio, balcone e veranda

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 87, particella 219, subalterno 41 – dati dal 30-06-1987 al 13-08-1987

Dati Catastali: foglio 87, particella 219, subalterno 41 – dati dal 13-08-1987 al 12-12-1988

Dati Catastali: foglio 87, particella 219, subalterno 41 – dati dal 12-12-1988 al 12-10-1989

Dati Catastali: foglio 87, particella 219, subalterno 41 – dati dal 12-10-1989 al 01-01-1992

Dati Catastali: foglio 87, particella 219, subalterno 41 – dati dal 01-01-1992 al 20-04-1995

Dati Catastali: foglio 87, particella 219, subalterno 41 – dati dal 20-04-1995 al 09-11-2015

Dati Catastali: foglio 87, particella 219, subalterno 41 – dati dal 09-11-2015 al 28-02-2007

Dati Catastali: foglio 87, particella 219, subalterno 41 – dati dal 28-02-2007 al 02-04-2021

Dati Catastali: foglio 87, particella 219, subalterno 41 – dati attuali

2. Quota e tipologia del diritto

Lotto: 001 - Appartamento posto al terzo piano della Scala D facente parte del complesso immobiliare sito in Bari alla Via Michele Fiorino n. 38, composto di tre vani, bagno, cucina, corridoio, balcone e veranda

Corpo: A

1/1 - Piena proprietà

OMISSIS - Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

3. Stato di possesso

Lotto: 001 - Appartamento posto al terzo piano della Scala D facente parte del complesso immobiliare sito in Bari alla Via Michele Fiorino n. 38, composto di tre vani, bagno, cucina, corridoio, balcone e veranda

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Creditori Iscritti

Lotto: 001 - Appartamento posto al terzo piano della scala D

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

5. Comproprietari

Lotto: 001 - Appartamento posto al terzo piano della Scala D facente parte del complesso immobiliare sito in Bari alla Via Michele Fiorino n. 38, composto di tre vani, bagno, cucina, corridoio, balcone e veranda

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Lotto: 001 - Appartamento posto al terzo piano della Scala D facente parte del complesso immobiliare sito in Bari alla Via Michele Fiorino n. 38, composto di tre vani, bagno, cucina, corridoio, balcone e veranda

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001 - Appartamento posto al terzo piano della Scala D facente parte del complesso immobiliare sito in Bari alla Via Michele Fiorino n. 38, composto di tre vani, bagno, cucina, corridoio, balcone e veranda

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Lotto: 001 - Appartamento posto al terzo piano della Scala D facente parte del complesso immobiliare sito in Bari alla Via Michele Fiorino n. 38, composto di tre vani, bagno, cucina, corridoio, balcone e veranda

Prezzo del lotto: € 105.158,22



Lotto: 001 - Appartamento posto al terzo piano della Scala D facente parte del complesso immobiliare sito in Bari alla Via Michele Fiorino n. 38, composto di tre vani, bagno, cucina, corridoio, balcone e veranda

Descrizione generale: L'appartamento pignorato è parte di un corpo di fabbrica composto da quattro palazzine contraddistinte con le lettere "A" - "B" - "C" - "D", sito in Bari alla Via Michele Fiorino n. 38 . Precisamente l'appartamento è posto al terzo piano sul piano rialzato della Scala "D". Al complesso formato dalle quattro palazzine si accede attraverso un cortile interno, comune alle quattro palazzine, chiuso da un cancello carrabile ed uno pedonale al civico 38 di Via Michele Fiorino. Il complesso edilizio del quale è porzione l'appartamento pignorato è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari a seguito di parere favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia del Comune di Bari nella tornata del 14/02/1949. Via Michele Fiorino è una traversa di Corso Giuseppe Mazzini, al quartiere Libertà. Alla stessa vi si può giungere anche dalla vicina Via Napoli, nei pressi della Piazza Disfida di Barletta, recentemente rinnovata. Nelle immediate vicinanze vi è il Parco Maria Maugeri. La zona è ampiamente servita. Vi sono nelle vicinanze scuole, tra le quali il Liceo Classico Statale "Quinto Orazio Flacco". Nelle vicinanze vi è il Mercato Coperto Madonna del Carmelo. La zona OMI è B7/Centrale/QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Nella certificazione sono indicati i dati catastali del bene pignorato. Si è provveduto ad eseguire in data 04/03/2026 una ispezione ipotecaria sul bene pignorato all'esito della quale non sono risultate, sullo stesso, ulteriori formalità eseguite dopo la data di trascrizione del pignoramento (06/05/2025).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

La certificazione notarile risale fino all'atto di compravendita per Notaio Carlo Guaragnella del 12/12/1988 repertorio n. 16134, trascritto a Bari il 17/12/1988 ai nn. 42510/32563 in virtù del quale l'appartamento oggetto di perizia pervenne alla signora OMISSIS nata a OMISSIS, dante causa della odierna debitrice, dal sig. OMISSIS nato a OMISSIS.

Informazioni sulla zona:

- Tipologia: centrale
- Area urbanistica: residenziale
- Parcheggi: scarsi
- Caratteristiche: normale
- Traffico: sostenuto
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Colonnine di ricarica auto elettriche in Corso Vittorio Emanuele.

Servizi offerti dalla zona:

Servizio	Qualità
Mercato Coperto "Madonna del Carmelo"	
Supermercati	
Alimentari	
Bar	
Liceo Classico "Quinto Orazio Flacco"	
Liceo "Giordano Bianchi Dottula"	
Liceo Artistico "Pino Pascali"	
Scuole primari e dell'infanzia	
Farmacie	
Ambulatorio Static - Corso Giuseppe Mazzini	

Zone limitrofe e collegamenti:

- Zone limitrofe: residenziali
- Attrazioni paesaggistiche: Lungomare
- Attrazioni storiche: Borgo Antico (Bari Vecchia)

Collegamenti pubblici presenti nella zona:

Servizio	Distanza
Fermata autobus Mazzini - Ang. De Cristoforis	0,074 km
Fermata autobus Bianchi Dottula	0,084 km
Fermata autobus De Cristoforis-Mazzini	0,097 km
Fermata autobus Mazzini 136/D	0,187 km
Fermata autobus Park Veneto Fronte	0,192 km
Fermata autobus De Cristoforis-Crispi	0,201 km



Fermata autobus Mazzini-Bottego	0,213 km
Fermata autobus Park V.Veneto	0,217 km
Fermata autobus Mazzini, Ang. Anita Garibaldi	0,256 km
Fermata autobus Ist. D'Arte	0,258 km

BENI LOTTO 001 - Appartamento posto al terzo piano della Scala D facente parte del complesso immobiliare sito in Bari alla Via Michele Fiorino n. 38, composto di tre vani, bagno, cucina, corridoio, balcone e veranda

1. IDENTIFICAZIONE BENI

Bene: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bari (BA) CAP: 70123, Via Michele Fiorino n. 38 - Scala D - interno 39

Appartamento sito in Bari alla Via Michele Fiorino n. 38 Scala D terzo piano interno 39, composto da tre vani, cucina, bagno, corridoio, balcone e veranda

Note generali: L'appartamento è posto al terzo piano sul rialzato della Scala "D" con ingresso a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale. Il portone di accesso alla Scala "D" è il primo a sinistra per chi accede al cortile condominiale dal cancello al civico 38 di Via Michele Fiorino.

2. DATI CATASTALI BENI

Bene: A

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, foglio 87, particella 219, subalterno 41, indirizzo VIA MICHELE FIORINO, piano 3, comune BARI, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € L. 1.629

Derivante da: Impianto meccanografico

Note: L'immobile foglio 87 particella 219 subalterno 41 è pervenuto alla sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per acquisto fattone dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Bari con "*Contratto di vendita dilazionata a norma del D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2 e della Legge 27 aprile 1962 n. 231*" del 01/09/1966 Repertorio n. 1210 a rogito del dott. Antonio Perris registrato a Bari il 16/09/1966 al n. 6822 e trascritto a Trani il 15/10/1966 ai nn. 40362/36824 A seguito del decesso della sig. ra OMISSIS avvenuto in OMISSIS è stata presentata Denuncia di Successione n. 78 Volume 640 - Voltura n. 9246/1977 in atti dal 13/08/1987 - trascritta a Bari il 18/06/1980 ai nn. 19599/17159. L'immobile Foglio 87 particella 219 subalterno 41 passa in successione ai figli OMISSIS nato a OMISSIS e OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS - Proprietà 1/2 fino al 12/12/1988 OMISSIS nato a OMISSIS - Proprietà fino al 12/12/1988, foglio 87, particella 219, subalterno 41, indirizzo VIA MICHELE FIORINO, piano 3, comune BARI, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € L. 1.629

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) - UR Registrazione Volume 640 n. 78 - Voltura n. 9246/1977 in atti dal 13/08/1987

Note: L'immobile foglio 87 particella 219 subalterno 41 è pervenuto alla sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS per acquisto fattone dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Bari con "*Contratto di vendita dilazionata a norma del D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2 e della Legge 27 aprile 1962 n. 231*" del 01/09/1966 Repertorio n. 1210 per dott. Antonio Perris registrato a Bari il 16/09/1966 al n. 6822 e trascritto a Trani il 15/10/1966 ai nn. 40362/36824 A seguito del decesso della sig. ra OMISSIS avvenuto in OMISSIS è stata presentata Denuncia di Successione n. 78 Volume 640 - Voltura n. 9246/1977 in atti dal 13/08/1987 - trascritta a Bari il 18/06/1980 ai nn. 19599/17159. L'immobile Foglio 87 particella 219 subalterno 41 passa in successione ai figli OMISSIS nato a OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS. L'intestazione non è esatta perché non si tratta di OMISSIS, bensì di OMISSIS nata a OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata OMISSIS c.f. OMISSIS - Proprietà fino al 28/02/2007, foglio 87, particella 219, subalterno 41, indirizzo VIA MICHELE FIORINO, piano 3, comune BARI, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € L. 1.629

Derivante da: Atto del 12/12/1988 Pubblico ufficiale Guaragnella Carlo sede Bari Repertorio n. 16134 - UR sede Bari Registrazione n. 15490 registrato in data 22/12/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5922.1/1988 in atti dal 16/10/1992

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS c.f. OMISSIS - Proprietà fino al 28/02/2007, foglio 87, particella 219, subalterno 41, indirizzo VIA MICHELE FIORINO, piano 3, comune BARI, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € L. 1.629



Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/10/1989 in atti dal 14/10/1989 (n. 4822.1/1989) Annotazioni - di stadio: da verificare

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata OMISSIS c.f. OMISSIS - Proprietà fino al 28/02/2007, foglio 87, particella 219, subalterno 41, indirizzo VIA MICHELE FIORINO, piano 3, comune BARI, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € L. 1.057.500

Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Annotazioni - di stadio: da verificare

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS c.f. OMISSIS - Proprietà fino al 28/02/2007, foglio 87, particella 219, subalterno 41, indirizzo VIA MEDAGLIA D'ORO MICHELE FIORINO n. 38, scala D, interno 39, piano 3, comune BARI, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € Euro 546,15 - L. 1.057.500

Derivante da: AMPLIAMENTO del 20/04/1995 in atti dal 29/05/1995 (n. 3542.1/1995)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS c.f. OMISSIS - Proprietà fino al 28/02/2007, foglio 87, particella 219, subalterno 41, indirizzo VIA MEDAGLIA D'ORO MICHELE FIORINO n. 38, scala D, interno 39, piano 3, comune BARI, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale 78 mq Totale escluso aree scoperte: 77 mq, rendita € Euro 546,15

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS c.f. OMISSIS - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 87, particella 219, subalterno 41, indirizzo VIA MEDAGLIA D'ORO MICHELE FIORINO n. 38, scala D, interno 39, piano 3, comune BARI, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale 78 mq Totale escluso aree scoperte: 77 mq, rendita € Euro 546,15

Derivante da: Atto del 28/02/2007 Pubblico ufficiale TRIOLA LORENZA Sede Ceglie (BA) Repertorio n. 5710 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10160.1/2007 Reparto PI di BARI in atti dal 08/03/2007

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS c.f. OMISSIS - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 87, particella 219, subalterno 41, indirizzo VIA MICHELE FIORINO n. 38, scala D, interno 39, piano 3, comune BARI, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale 78 mq Totale escluso aree scoperte: 77 mq, rendita € Euro 546,15

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/04/2021 Pratica n. BA0108239 in atti dal 02/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 70980.1/2021)

Mappali Terreni Correlati Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 87 - Particella 219

Coerenza e confini

L'appartamento oggetto di perizia confina con: vano scala, cortile interno, appartamento al piano della Scala "C", Via Michele Fiorino, appartamento al piano della stessa scala (Scala "D") e vano scala.

Note conformità catastale

A seguito dei sopralluoghi effettuati si sono rilevate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale:

- mancanza dell'infilso porta-finestra tra la cucina e la veranda;
- presenza di un soppalco nel bagno, con altezza al di sopra della soletta del soppalco di 0,84 m e con altezza al di sotto della soletta del soppalco di 1,98 m
- arretramento del tramezzo tra il bagno ed il corridoio

Informazioni sulla conformità catastale

L'infilso porta - finestra dovrà essere riposizionato ed il soppalco dovrà essere demolito, per le ragioni che verranno esposte di seguito.

L'arretramento del tramezzo potrà essere regolarizzato con procedura DOCFA

Costi e oneri: Onorari per redazione DOCFA compresi oneri di legge Euro 500 - Diritti di presentazione DOCFA Euro 70,00 – per una somma pari a Euro 570,00.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento redatto dall'Avv. Massi-



mo D'Arcangelo in data 13/03/2025 e notificato in data 31/03/2025 e nella nota di trascrizione presentata a Bari il 06/05/2025 ai nn. 22755/17204

3. TITOLARITÀ BENI

Bene: A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Appartamento riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Foglio 87 Particella 219 Subalterno 41 - Piena proprietà

OMISSIS - Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dal Certificato Anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di Bari in data 06/03/2026 risulta che la signora OMISSIS nata OMISSIS c.f. OMISSIS è coniugata con OMISSIS nato OMISSIS.

Dall' Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Bari - Ripartizione Servizi Demografici - Elettorali - Statistici - Settore Stato Civile in data 06/03/2026 risulta che il giorno OMISSIS contrassero matrimonio in Bari OMISSIS nata OMISSIS e OMISSIS nato OMISSIS.

Risulta la seguente annotazione:

"Con atto in data 28/02/2007 a rogito del notaio Lorenza Triola del distretto notarile di Bari gli sposi OMISSIS nato OMISSIS e OMISSIS nata OMISSIS, entrambi residenti OMISSIS, hanno scelto il regime della separazione dei beni. Bari lì 25.09.2007 - OMISSIS "

Dalla lettura dell'atto di compravendita per notaio Lorenza Triola del 28/02/2007 Repertorio n. 5710 in ragione del quale l'appartamento oggetto di stima è pervenuto alla signora OMISSIS in regime di separazione dei beni dalla signora OMISSIS nata a OMISSIS, si rileva quanto segue:

"Le stesse, per gli effetti dell'art. 2659 c.c., preliminarmente dichiarano:

- OMISSIS;

- OMISSIS, di essere coniugata in regime di separazione dei beni, giusta atto a mio rogito in data odierna (repertorio n. 5709)"

4. DESCRIZIONE BENI

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

L'appartamento pignorato è parte di un complesso formato da quattro palazzine (Scala "A" - Scala "B" - Scala "C" - Scala "D") sito in Bari alla Via Michele Fiorino n. 38, al quartiere Libertà. Detto complesso è stato realizzato dall' Istituto Autonomo Case Popolare in virtù di parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella tornata del 14/02/1949 sul progetto presentato con *"Denuncia di Costruzione Edilizia"* del 28/01/1949 al Comune di Bari dall'Istituto Autonomo Case Popolari. La descrizione dei lavori riportata nella suddetta denuncia è la seguente: *"Edificio con un piano rialzato e tre piani superiori. Ubicato nei pressi di Corso Mazzini, Via E. Fieramosca, e Via Napoli, prospiciente due nuove strade da aprirsi e previste al piano regolatore come risulta dall'alligata planimetria"*

Trattasi, come già riferito, di un edificio composto da piano rialzato e tre piani superiori oltre al piano di copertura e costituito da quattro corpi scala, al civico 38 di Via Michele Fiorino. La struttura portante è in muratura ed i solai sono in latero-cemento. Attraverso un cancello carrabile a due ante a battente con motorizzazione elettrica e ad un cancello pedonale, ad un'anta a battente, si accede ad un cortile sul quale si aprono i portoni di ingresso delle quattro Scale. L'appartamento pignorato è posto al terzo piano sul rialzato della Scala "D" e il portone di ingresso alla predetta scala è il primo a sinistra per chi accede nel cortile dal cancello. Nel cortile vi sono posti auto con relativi stalli numerati, in numero minore rispetto al numero di appartamenti. Nel cortile vi è la riserva idrica a servizio dell'intero complesso. Gli appartamenti per piano sono: due, alla Scala "A"; tre, alla Scala "B"; tre, alla Scala "C"; due, alla Scala "D". Non vi è impianto di ascensore in nessuna delle quattro Scale. I prospetti sono intonacati e tinteggiati. Le finestre e le porte-finestre presentano persiane del tipo alla "romana" a due ante a battente in alluminio di colore verde, di recente fattura. I balconi hanno parapetti in muratura sormontati da una ringhiera metallica. A piano terra vi è una zoccolatura formata da lastre in materiale lapideo, sulla quale vi sono griglie metalliche, probabilmente per fare circolare aria nello spazio tra il suolo ed il solaio al piano rialzato. Il prospetto interno presenta un discreto numero di verande. I portoni di ingresso alle singole scale sono in alluminio e vetri, anch'essi di colore verde e di recente fattura. E di colore verde ed in alluminio e vetri, anch'essi di recente fattura, sono gli infissi dei singoli corpi scala. Superiormente ad ogni portone vi è una pensilina il cui estradosso è rivestito da tegole in laterizio. Con riferimento alla Scala "D", l'androne presenta pavimento in marmette cementizie a scaglie di marmo da 33 cm x 33 cm e pareti parzialmente rivestite con lastre in materiale lapideo



(travertino); sui rivestimenti in lastre di travertino sono presenti superiormente ed inferiormente griglie di ventilazione. Nell'androne vi sono i contatori divisionali di energia elettrica in un vano chiuso da ante in alluminio e vetri. Le scale hanno gradini rivestiti con lastre in materiale lapideo. Il parapetto è composto da muratura con sovrastante ringhiera metallica (corrimano). I pianerottoli, sia di arrivo che di riposo, sono rivestiti da marmette cementizie a scaglie di marmo da 33 cm x 33 cm. Le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate, così come intonacati e tinteggiati sono i soffitti e gli intradossi delle rampe delle scale. Gli infissi del vano scala sono in alluminio e vetri con ante ad apertura a vasistas. Non vi è ascensore, come già riferito. Al terzo piano sul rialzato, con porta di ingresso a destra per chi giunge al pianerottolo di arrivo salendo le scale, vi è l'appartamento oggetto di perizia. La porta di ingresso è del tipo blindato, a due ante. Superiormente alla porta vi è un sopraluce con griglia e vetro del tipo stampato. L'appartamento è composto da corridoio, bagno, cucina e tre camere. Completano la consistenza dell'appartamento un balcone che prospetta su Via Michele Fiorino ed una veranda alla quale si accede dalla cucina e che prospetta verso il cortile interno. La veranda è stata oggetto di Concessione in Sanatoria Edilizia rilasciata dal Comune di Bari in data 05/12/2001 n. 2071 (pratica n. 6562). L'ingresso nell'appartamento avviene nel corridoio, che si presenta con pavimento rivestito con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 33,5 cm x 33,5 cm, pareti intonacate e tinteggiate e controsoffitto dotato di faretti. Il corridoio disimpegna, a destra di chi entra nell'appartamento, il bagno, la cucina e di fronte la camera da letto singola e disimpegna a sinistra, il soggiorno (usato anche come camera da letto) e la camera da letto matrimoniale. Nel corridoio vi sono: apparecchio citofonico, quadretto elettrico, termostato ambiente e radiatore in ghisa del tipo basso, all'interno di una nicchia di dimensioni 54 cm x 82 cm ricavata nel muro di spina. Vi è inoltre un apparecchio per la luce di emergenza.

Il bagno presenta gradino di altezza 10 cm circa rispetto al pavimento di tutto l'appartamento; il pavimento è rivestito con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 33,5 cm x 33,5 cm; le pareti sono rivestite per un'altezza di 1,98 m con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 37,5 cm x 25 cm; vi è un soppalco realizzato con soletta incastrata ai muri spessa 12 cm; al di sotto del soppalco l'altezza è di 1,98 m, mentre al di sopra della soletta l'altezza è di circa 84 cm; l'altezza totale del bagno, misurata dal pavimento sopraelevato, è di 2,97 m. Vi è un infisso apribile dal corridoio, superiormente alla porta di accesso al bagno, per l'utilizzo del soppalco. La porta di accesso al bagno dal corridoio è in legno ad ante a battente. Vi è una finestra in alluminio e doppio vetro ad ante con apertura ad ante/ribalta, che si apre nella veranda. Il bagno è attrezzato con i seguenti apparecchi igienico-sanitari: vaso igienico con cassetta a parete a due pulsanti "Geberit", bidet e lavabo (tutti del tipo sospeso) e doccia con box. La zona della doccia non è coperta dal soppalco. All'interno del bagno vi è un elemento scaldante tipo termo-arredo in alluminio. A soffitto, nel bagno, al di sopra della doccia si sono rilevate macchie di umidità, probabilmente da condensa. Le macchie di umidità sono presenti su buona parte del soffitto, non visibili perché coperte dal soppalco, ma visibili dall'interno della veranda, guardando dalla finestra del bagno che si apre nella veranda.

La cucina ha pavimento rivestito con piastrelle in gres porcellanato a effetto legno delle dimensioni 55 cm x 14 cm; le pareti sono rivestite per un'altezza pari a 2,47 m con le stesse piastrelle del pavimento; la porta di accesso è in legno ad ante scorrevole, mancante di maniglia. Nella cucina vi è un radiatore in ghisa, anch'esso in una nicchia di dimensioni 38 cm x 86 cm ricavata nella muratura. Dalla cucina si accede in veranda; non vi è la porta-finestra, che è stata rimossa.

La veranda presenta infisso in alluminio verniciato bianco, posto sul parapetto in muratura del balcone, con vetri del tipo stampato, con due ante scorrevoli disposte lateralmente e con quattro ante, disposte frontalmente, con apertura a battente e ad ante/ribalta. All'interno della veranda vi è una cucina alimentata a gas, una caldaia marca "Immergas", alimentata a gas, ed una lavatrice con i rispettivi attacchi. La veranda è dotata di bocchette di ventilazione: una ricavata superiormente nel vetro della veranda ed una in basso, ostruita da un mobile, ricavata nel parapetto in muratura. La copertura della veranda è costituita da un pannello prefabbricato (tipo sandwich), che è risultato essere rotto in un punto. Nella veranda, come già anticipato, si apre la finestra del bagno. All'interno della veranda, protetto da uno sportello sotto la caldaia, vi è il contatore dell'acqua. Il contatore del gas è posto fuori della veranda ed è visionabile aprendo l'infisso ad ante scorrevoli posto lateralmente, lì dove è posta la cucina.

Accanto al vano cucina vi è una camera da letto singola. Il pavimento di questa è rivestito con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 33,5 cm x 33,5 cm. Pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati. La finestra è in alluminio con vetri doppi, a due ante a battente e persiane esterne alla romana in alluminio a due ante con alette orientabili. La porta di accesso alla camera è in legno ad ante a battente. All'interno vi è un condizionatore marca SEKOM, con unità esterna posta sul lastrico solare condominiale, secondo quanto riferito nel corso dei sopralluoghi; inoltre vi è un radiatore in ghisa, sotto la finestra.

Sul lato sinistro del corridoio, per chi accede nell'appartamento, vi è un ampio vano, evidentemente con destinazione soggiorno, ma usato anche come camera da letto. Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 33,5 cm x 33,5 cm; le pareti sono intonacate e tinteggiate; vi è controsoffitto con faretti. La porta di accesso è in legno ad ante a battente. La porta finestra, che permette l'accesso sul balcone su Via Michele Fiorino, è in alluminio con doppi vetri, a due ante, una delle quali con apertura ad ante/ribalta (sia a vasistas che a battente) ed è dotata di persiane esterne alla romana in alluminio con alette orientabili. Vi è un condizionatore la cui unità esterna, marca Samsung, è posta all'esterno sulla facciata che prospetta su Via Michele Fiorino, in corrispondenza del balcone. E' presente un radiatore in ghisa.

Il secondo vano, sempre sul lato sinistro del corridoio per chi entra nell'appartamento, è una camera da letto matrimoniale. Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 33,5 x 33,5 cm. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. La porta di accesso è in legno ad ante a battente. La finestra è in alluminio con doppi vetri a due ante a battente, con persiane esterne in alluminio alla romana a due ante a battente. Sotto la finestra vi è un radiatore in ghisa.

Il balcone, al quale si accede dal soggiorno, ha pavimento rivestito da piastrelle in materiale ceramico di dimensioni 20 cm x 20 cm, parapetto in muratura con sovrastante copertina in materiale lapideo e ringhiera metallica di altezza 24,5 cm dalla sottostante copertina, per un'altezza totale del parapetto di 1,01 m.

Gli impianti presenti sono: idrico, fognario, elettrico, citofonico, telefonico, TV, gas, termico e acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è sottotraccia e vi è quadretto elettrico nel corridoio. Il contatore dell'energia elettrica a servizio dell'appartamento è nell'androne a piano terra. L'impianto citofonico a servizio del condominio è del tipo video-citofonico; all'interno dell'appartamento, però, l'apparecchio citofonico, marca Urmet, è solo audio. Sarà possibile sostituire l'apparecchio audio con uno video,



secondo le informazioni ricevute dall'amministratore di condominio, per una spesa probabile di 200,00 €. L'impianto di gas metano alimenta la caldaia e la cucina, ambedue all'interno della veranda. Il contatore del gas è posto esternamente alla veranda, come già riportato. L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia murale marca Immergas posta all'interno della veranda. La caldaia, marca Immergas modello "Eolo Star kW 23" è del tipo a camera stagna a tiraggio forzato ed è alimentata da gas metano. Gli elementi scaldanti sono in ghisa in tutti gli ambienti, tranne nel bagno dove vi è un termo-arredo in alluminio. Il termostato ambiente Marca IMIT modello Duo Plus è posto nel corridoio.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento possono definirsi nella norma. L'appartamento è stato oggetto di lavori realizzati circa sei - sette anni fa, che hanno comportato, tra l'altro, il rifacimento dell'impianto idrico e fognario, il rifacimento dei pavimenti del bagno e della cucina, secondo quanto riferito dalla debitrice. Si segnala, all'intradosso della copertura della veranda, la presenza di una rottura realizzata per inserirvi una vaschetta per raccogliere acqua da infiltrazioni sovrastanti. Secondo quanto riferito dall'Amministratore del Condominio, sarebbe stata eliminata la causa delle predette infiltrazioni. Si è potuto rilevare che in prossimità della zona rotta del controsoffitto vi è un pluviale per il convogliamento delle acque meteoriche provenienti dal lastrico solare. Come già riferito, nel bagno, a soffitto in prossimità della doccia e della finestra e su buona parte del soffitto coperto dal soppalco, vi sono delle macchie di umidità probabilmente da condensa.

E' posto al piano: terzo sul piano rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1949 - 1950.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: di interno 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05

L'intero fabbricato è composto da numero quattro piani complessivi di cui fuori terra quattro oltre al lastrico solare

Le condizioni generali del fabbricato appaiono nella norma. Non si sono rilevati evidenti segni di degrado dei prospetti.

Le condizioni dell'appartamento appaiono nella norma. Si segnala, all'intradosso della copertura della veranda, la presenza di una rottura realizzata per inserirvi una vaschetta per raccolta acqua. Come già riferito, nel bagno, a soffitto in prossimità della doccia e della finestra e su buona parte del soffitto del bagno coperto dal soppalco, vi sono macchie di umidità probabilmente da condensa.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: Murature in pietrame calcareo e malta bastarda su cordolo cementizio Tanto si è rilevato dalla lettura della Denuncia di Costruzione Edilizia del 28/01/1949 presentata al Comune di Bari dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari
Solai	tipologia: Solai a struttura mista o brevettati e a camera d'aria all'ultimo piano Tanto si è rilevato dalla lettura della Denuncia di Costruzione Edilizia del 28/01/1949 presentata al Comune di Bari dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari
Strutture verticali	materiale: Muratura in tufo con malta di tufina Murature in elevazione Tanto si è rilevato dalla lettura della Denuncia di Costruzione Edilizia del 28/01/1949 presentata al Comune di Bari dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: ferro ; apertura: elettrica Trattasi del cancello carrabile per l'accesso al cortile
Cancello	tipologia: anta singola a battente ; materiale: ferro ; apertura: elettrica Cancello pedonale al civico 38 di Via Michele Fiorino
Infissi esterni	tipologia: ad anta ribalta ; materiale: alluminio Finestrino del bagno
Infissi esterni	tipologia: Finestra a due ante a battente ; materiale: alluminio ; protezione: Persiane alla romana ; materiale protezione: alluminio Finestre della camera da letto singola e della camera da letto matrimoniale
Infissi esterni	tipologia: Porta finestra a due ante a battente ; materiale: alluminio ; protezione: Persiane alla romana ; materiale protezione: alluminio Trattasi della porta-finestra del soggiorno
Infissi interni	tipologia: ad anta a battente ; materiale: legno ;
Infissi interni	tipologia: ad anta scorrevole ; materiale: legno Riferito limitatamente a: Porta della cucina
Pareti esterne	materiale: tufo ; rivestimento: intonaco
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato



Plafoni	materiale: intonacati e tinteggiati Presenza di controsoffitti con faretti nel corridoio e nel soggiorno. Inoltre la veranda è dotata di pannello di copertura
Portone di ingresso	tipologia: Anta a battente ; materiale: alluminio e vetro Portone di ingresso alla scala D
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle in gres porcellanato
Rivestimento	ubicazione: cucina ; materiale: piastrelle in gres porcellanato
Scale	posizione: a rampe parallele ; rivestimento: materiale lapideo Scale del vano scala condominiale

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Citofonico	tipologia: audio Il condominio è servito da impianto video-citofonico. L'appartamento pignorato ha apparecchio citofonico audio. Da informazioni ricevute dall'amministratore di condominio è possibile installare un apparecchio video-citofonico.
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V
Fognatura	tipologia: separata ; recapito: collettore o rete comunale
Gas	alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia
Telefonico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo ; alimentazione: metano ; diffusori: termosifoni in ghisa, tranne nel bagno dove è presente un termo-arredo in alluminio

5. IMPIANTI BENI

di cui al punto

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia alimentata a gas metano ed elementi scaldanti in ghisa, tranne nel bagno dove vi è un termo arredo in alluminio.
Potenza nominale	23,8 kW



Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La documentazione conservata dalla debitrice, tra l'altro, è la seguente: - "Libretto istruzioni ed avvertenze" della caldaia marca IM-MERGAS Modello Eolo Star 23 kW - Libretto di Impianto - Rapporto di controllo di efficienza energetica - Tipo 1 (gruppi termici) del 15/09/2025 a firma della sig.ra OMISSIS in qualità di responsabile dell'impianto, relativamente alla caldaia ubicata in Via M. Fiorino - Rapporto di controllo di efficienza energetica - Tipo 1 (gruppi termici) del 15/11/2014 a firma di altro soggetto in qualità di responsabile dell'impianto, relativamente alla caldaia ubicata in altro appartamento a Casamassima. Dal suddetto Libretto di Impianto si rileva che i controlli sulla caldaia sono stati eseguiti nelle seguenti date: - 15/11/2014 - 05/12/2015 - 28/01/2017 - 03/02/2018 - 16/02/2019 - 06/02/2021 - 15/09/2025 I controlli eseguiti dal 15/11/2014 al 06/02/2021 sono tutti relativi alla caldaia ubicata nell'appartamento a Casamassima. Il controllo eseguito il 15/09/2025 è relativo alla caldaia ubicata nell'appartamento di Via M. Fiorino. Il sottoscritto CTU ritiene che la caldaia Immergas, usata presso altro appartamento in Casamassima e da quanto rilevato dalla suddetta documentazione, installata nell'appartamento in Casamassima in data 22/06/2009 e sottoposta a controlli, nello stesso appartamento dal 15/11/2014 al 06/02/2021, sia stata installata nell'appartamento oggetto di perizia dopo il 06/02/2021. Il controllo fatto eseguire sulla caldaia dalla sig.ra OMISSIS è quello del 15/09/2025. E' stata installata nell'appartamento oggetto di stima una caldaia utilizzata in un altro appartamento (quello di Casamassima). La data di installazione riportata nel rapporto relativo al controllo del 15/09/2025 è quella del 22/06/2009, data di installazione della caldaia Immergas nell'appartamento in Casamassima. Inoltre la caldaia Immergas, all'interno della veranda, presenta due condotti: il condotto di espulsione dei prodotti della combustione verso l'esterno della veranda e il condotto di aspirazione all'interno della veranda. Il condotto di aspirazione dovrebbe essere diretto verso l'esterno della veranda e non verso l'interno. Si è rilevata la presenza di due prese d'aria nella veranda, una delle quali, quella più bassa, è ostruita dalla presenza di un mobiletto. Alla luce di quanto su esposto, si ritiene che la caldaia presente nell'appartamento debba essere sostituita con una caldaia a condensazione.

6. CONSISTENZA BENI

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 23/03/1998, n. 138 e delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate). Pertanto, la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo dei tramezzi interni e delle murature esterne. I muri perimetrali vengono computati per intero, fino ad uno spessore di 50 cm. I muri in comunione vanno considerati al 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie del balcone viene computata nella misura del 30%. La veranda viene computata nella misura del 50%.

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
Camera da letto	10,56	13,17	1,00	13,17	
Camera da letto m.	15,76	19,04	1,00	19,04	
Soggiorno	20,73	24,74	1,00	24,74	
Cucina	8,48	10,33	1,00	10,33	
Bagno	3,78	5,18	1,00	5,18	
Corridoio	5,94	7,40	1,00	7,40	
Veranda	2,92	3,71	0,50	1,86	
Balcone	2,75	3,30	0,30	0,99	



	70,92	86,87		82,71	
--	-------	-------	--	-------	--

7. PARTI COMUNI BENI

Bene: A

Sul Regolamento di Comunione e di Condominio del Complesso Immobiliare Via Michele Fiorino, 38 BARI, al paragrafo "GENERALITA'" è riportato quanto segue:

"GENERALITA'

Il complesso immobiliare, composto da n° 4 edifici per civile abitazione, è ubicato in Bari sulla via Michele Fiorino, 38 scale A-B-C-D e risulta costituito dalla seguente enucleazione.

- Un piano terra formato da:

** Cortile condominiale di pertinenza alle 4 scale utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo dei Condomini, su tale cortile grava la servitù di passaggio alle 4 Palazzine.*

** Un ingresso carrabile ed un ingresso pedonale il cui accesso è ubicato dalla via Michele Fiorino, 38*

** un deposito con accesso dal cortile condominiale accorpato alla scala "A"*

** un deposito con accesso da Via Michele Fiorino accorpato alla scala "A"*

- Un piano rialzato, formato da:

** Scala "A": un androne portone con vano scala condominiale, e due appartamenti per civile abitazione di cui uno con accesso dal cortile condominiale (di cui uno con ingresso indipendente dal Cortile Condominiale).*

** Scala "B": un androne portone con vano scala condominiale, e tre appartamenti per civile abitazione.*

** Scala "C": un androne portone con vano scala condominiale, tre appartamenti per civile abitazione.*

** Scala "D": un androne portone con vano scala condominiale, e due appartamenti per civile abitazione.*

- I piani primo, secondo, terzo formati da:

** Scala "A": vano scala condominiale, e due appartamenti*

** Scala "B": vano scala condominiale, e tre appartamenti*

** Scala "C": vano scala condominiale, e tre appartamenti*

** Scala "D": vano scala condominiale, e due appartamenti*

- Un lastrico solare condominiale suddiviso in:

** Primo settore relativo alla scala "A".*

** Secondo settore relativo alla scala "B".*

** Terzo settore relativo alla scala "C"*

** Quarto settore relativo alla scala "D".*

Al paragrafo "PROPRIETA' COMUNE" è riportato quanto segue:

"PROPRIETA' COMUNE

Sono di proprietà e di uso comune quelle parti che devono intendersi indivisibili e destinate all'uso di tutti i condomini proprietari, qui di seguito elencate:

- l'intero suolo nei perimetri murali, in cui sorgono i fabbricati;

- le recinzioni, i cancelli;

- l'attinenza scoperta annessa ai fabbricati;

- il relativo sottosuolo;

- le opere di fondazione delle strutture portanti del fabbricato e delle strutture delimitanti la proprietà di qualsiasi natura, le colonne di ventilazione, i muri di ambito, adduzione gas, idrico-fognario (bianco e nero), linee elettriche (normale e industriale), sino ai relativi contatori divisionali delle unità immobiliari;

- impianto citofonico alla strada:

Sono di proprietà comune dei singoli fabbricati le seguenti parti:

- FABBRICATO "A" il vano scala, i ballatoi di riposo, i pianerottoli, il torrino scale ed il lastrico solare, l'impianto di antenna centralizzata, l'impianto del centralino citofonico con le relative montanti sino alle relative derivazioni divisionali delle unità immobiliari di proprietà esclusiva;

- FABBRICATO "B" il vano scala, i ballatoi di riposo, i pianerottoli, il torrino scale ed il lastrico solare, l'impianto di antenna centralizzata, l'impianto del centralino citofonico con le relative montanti sino alle relative derivazioni divisionali delle unità immobiliari di proprietà esclusiva;

- FABBRICATO "C" il vano scala, i ballatoi di riposo, i pianerottoli, il torrino scale ed il lastrico solare, l'impianto di antenna centralizzata, l'impianto del centralino citofonico con le relative montanti sino alle relative derivazioni divisionali delle unità immobiliari di proprietà esclusiva;

- FABBRICATO "D" il vano scala, i ballatoi di riposo, i pianerottoli, il torrino scale ed il lastrico solare, l'impianto di antenna centralizzata, l'impianto del centralino citofonico con le relative montanti sino alle relative derivazioni divisionali delle unità immobiliari di proprietà esclusiva;"

8. PROVENIENZA VENTENNALE BENI

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata OMISSIS c.f. OMISSIS dal 28/02/2007 ad oggi (attuale proprietaria) . In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Lorenza Triola, in data 28/02/2007, repertorio n. 5710/978; registrato a Bari, in data 07/03/2007, ai nn. 3340/1T; trascritto a Bari, in data 07/03/2007, ai nn. 14709/10160.



Titolare/Proprietario: OMISSIS nata OMISSIS c.f. OMISSIS proprietaria ante ventennio dal 12/12/1988 al

28/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Carlo Guaragnella, in data 12/12/1988, repertorio n. 16134/2257; registrato a Bari, in data 22/12/1988, ai nn. 15490/V; trascritto a Bari, in data 17/12/1988, ai nn. 42510/32563.

Alla signora OMISSIS nata OMISSIS c.f. OMISSIS l'appartamento è pervenuto per acquisto dal sig. OMISSIS nato OMISSIS c.f. OMISSIS in virtù di atto di compravendita per notaio Carlo Guaragnella del 12/12/1988 repertorio n. 16134 trascritto a Bari il 17/12/1988 ai nn. 42510/32563.

Al signor OMISSIS l'appartamento è pervenuto quanto alla giusta metà indivisa per successione in morte della madre signora OMISSIS deceduta a OMISSIS - denuncia di successione n. 78, Volume 640, registrata a Bari, trascritta a Bari il 18/06/1980 ai nn. 19599/17159 - e quanto all'altra giusta metà dalla signora OMISSIS nata OMISSIS c.f. OMISSIS con atto di cessione per notaio Carlo Guaragnella del 11/04/1984, registrato a Bari il 19/04/1984 al n. 9331 e trascritto a Bari il 19/04/1984 ai nn. 13898/11633.

Ai signori OMISSIS e OMISSIS l'appartamento è pervenuto per eredità devoluta per legge con Dichiarazione di successione in morte della madre signora OMISSIS deceduta a OMISSIS, numero 78, volume 640, registrata a Bari e trascritta a Bari il 18/06/1980 ai nn. 19599/17159.

Alla signora OMISSIS l'appartamento è pervenuto dall'Istituto Autonomo Case Popolari in virtù di "Contratto di vendita dilazionato a norma del D.P.R. 17 gennaio 1959 n. 2 e della Legge 27 aprile 1962 n. 231" a rogito del Dott. Antonio Perris in data 01/09/1966 Repertorio n. 1210, registrato a Bari il 16/09/1966 al numero 6822 e trascritto a Trani il 15/10/1966 ai nn.

40362/36824. Copia del predetto atto, richiesta dal sottoscritto CTU con Pec del 12/03/2026 ad ARCA Puglia Centrale e trasmessa a mezzo pec allo scrivente in data 01/04/2026 con prot. 13877/2026, è allegata alla presente relazione.

Con il suddetto atto l'Istituto Autonomo Case Popolari, rappresentato dal Presidente Comm. Dr. Michele Donatelli nato a Bari il 6 giugno 1923, vendeva alla signora OMISSIS, nata a OMISSIS che acquistava per sé e suoi eredi ed aventi causa "l'alloggio sito nel Comune di Bari in Via Michele Fiorino n. 38 fabbricato A scala D piano 3° ed ivi distinto col numero interno 39 composto da n. 3 vani utili ed accessori, oltre la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise. Il fabbricato con relativa area confina a nord e ad ovest con due strade denominate Michele Fiorino, ad est con strada privata senza nome su cui si affaccia il fabbricato contrassegnato dai civici dal 22 al 36, a sud con altra strada privata senza nome su cui si affaccia il fabbricato contrassegnato dai civici dal 40/A al 40/f mentre l'alloggio oggetto del presente contratto di compra-vendita, costituisce porzione del fabbricato sopra descritto e confina a nord con altro appartamento della scala C dello stesso proprietario, ad ovest con la strada denominata Michele Fiorino, ad est con il cortile e con la scala, a sud con altro appartamento della stessa scala e con la scala stessa come risulta dalle piante che, firmate dalle parti, vengono qui allegate sotto le lettere B) e C) lo stesso fabbricato insiste sull'area indicata nel catasto terreni alla Ditta "Istituto Autonomo Case Popolari di Bari" alla partita n. 9647 foglio di mappa 25 particelle 7/A - 6 - 4 ed è stato denunciato con bolletta mod.8 n. 9616 del 31/10/1961. L'appartamento viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza obbligo da parte dell'Istituto venditore di ulteriori opere di ultimazione e migliorie. Il compratore dichiara di avere perfetta conoscenza di detto stato materiale e giuridico e però diriceversi l'immobile come sopra venduto con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizione in cui si trova senza veruna garanzia per vizi occulti"

All'Articolo 2 è precisato, tra l'altro, quanto segue:

"La presente compravendita viene fatta ed accettata per il prezzo di L. 1.212.375 (lire unmilione duecentododicimilatrecentosettantacinque) quale risulta dal valore venale stabilito dalla Commissione Regionale definitivamente in L. 1.830.000 ridotto del 33,75 a norma dell'art. 6 del D.P.R. 17 gennaio 1959 n. 2, modificato dagli artt. 4-5-6-19 della Legge 27-4-1962 n. 234. Il prezzo di cui innanzi sarà pagato in n. 120 (numero centoventi) rate mensili costanti posticipate di L. 12.794 (lire dodicimilasettecentonovantaquattro) per anni 10 (dieci) a decorrere dal 30/9/1966 e fino al 31/8/1976 quali risultano dall'applicazione del tasso del 5%. Il pagamento delle predette rate mensili dovrà effettuarsi, per parte dell'assegnatario, mediante versamenti sul conto corrente 13/599 intestato a << Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari - Servizio Cassa Depositi e Prestiti per alienazione stabili >> Il trasferimento della proprietà dell'alloggio avverrà quando il prezzo suindicato sarà stato integralmente pagato. Il presente atto dovrà essere subito trascritto e volturato a spese dell'acquirente, mentre il successivo atto di quietanza attestante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo dell'alloggio, sarà registrato e trascritto a cura e spese dell'acquirente non appena detto prezzo sarà stato corrisposto [.....]"

All'articolo 3, tra l'altro, è precisato quanto segue:

"[...] A norma del 2° comma dell'art. 15 del D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2, l'assegnatario, quando avrà versato l'intero prezzo dell'alloggio e quando avrà così acquistato la proprietà dell'alloggio medesimo, avrà diritto di ottenere dall'Ente mutuante, a sue cure e spese, la cancellazione delle ipoteche gravanti sul suo alloggio. Saranno seguite la procedura e le modalità previste dall'art. 10 della legge 27-4-1962 n. 231."

All'articolo 4 è precisato, tra l'altro, quanto segue:

"Il Sig.ra OMISSIS non potrà ai sensi del 1° comma dell'art.8 della legge 27-4-1962, n. 231 alienare, a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio se non siano trascorsi almeno 15 anni dalla data di stipula del contratto di vendita e, semprechè sia stato pagato l'intero prezzo di cessione.

I contratti di alienazione che fossero stipulati in violazione del divieto di cui al precedente comma sono nulli di pieno diritto. Nel caso di trasferimento, volontario, il Sig.ra OMISSIS perderà il diritto al trasferimento della proprietà dell'alloggio [.....]"

All'articolo 5 è precisato, tra l'altro, quanto segue:

"Previo consenso del Provveditore alle OO.PP. per la Puglia, all'uopo delegato con D.M. 8-1-1965, n. 172, nel caso di colloca-



mento a riposo, trasferimento di residenza di ufficio, di accrescimento del proprio nucleo familiare, o per gravi motivi, il Sig.ra OMISSIS potrà affittare l'alloggio acquistato [.....]"

All'articolo 6 è precisato quanto segue:

"L'acquirente ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 17-1-1959, n. 2 non potrà conseguire, né in affitto, né in proprietà, altro alloggio delle Amministrazioni ed Enti indicati nell'art. 1 del D.P.R. 17-1-1959 n. 2 o comunque costruito con il contributo o il concorso dello Stato. I contratti stipulati in violazione del divieto di cui innanzi sono nulli di pieno diritto."

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENI

9.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

9.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

9.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

9.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

9.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

9.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

9.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro OMISSIS; derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 260000,00; importo capitale: € 130000,00; a rogito del Notaio Lorenza Triola in data 28/02/2007 repertorio n. 5711/979; registrato a Bari in data 07/03/2007 ai nn. 3342; Iscritto a Bari in data 07/03/2007 ai nn. 14710/2442

Dall'atto di vendita per Notaio Carlo Guaragnella del 12/12/1988 repertorio n. 16134, in virtù del quale l'appartamento oggetto di stima pervenne alla signora OMISSIS nata OMISSIS dal sig. OMISSIS OMISSIS, si riporta testualmente quanto segue: *"Assicura e garantisce la parte venditrice la piena proprietà dell'immobile venduto e la sua libertà da ogni iscrizione e trascrizione pregiudizievole, ad eccezione dell'ipoteca accesa a Bari il 10 novembre 1988 al numero 37176/4640 a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma, consentita dal venditore, quale terzo datore d'ipoteca, a garanzia del mutuo contratto dall'acquirente con atto a mio rogito in data 9 novembre 1988 registrato a Bari il 16 novembre 1988 al numero 4834, mutuo che la parte acquirente lascia sussistere."*

Dall'atto di vendita per Notaio Lorenza Triola del 28/02/2007 repertorio n. 5710 in virtù del quale l'appartamento oggetto di stima pervenne alla signora OMISSIS nata OMISSIS dalla signora OMISSIS nata a Bari il 28/07/1950, si riporta testualmente quanto segue:

"Articolo 6 – Garanzie

La venditrice garantisce l'acquirente:

- in ordine alla legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza;

- in ordine ad ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sul cespite in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti e da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità, fatta unicamente eccezione per la seguente formalità:

- ipoteca iscritta a Bari in data 10/11/1988 ai nn. 37176/4640 per Lire 87.500.000

(ottantasettemilionicinquecentomila) a favore della "Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro", a fronte di un mutuo di originarie Lire 35.000.000 (trentacinquemilioni), che grava solo formalmente in quanto il debito è stato completamente estinto, precisandosi che la relativa formalità ipotecaria sarà cancellata a cura e spese della parte venditrice; [omissis]."

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto CTU in data 04/03/2026 si è rilevato che l'iscrizione di ipoteca eseguita a Bari in data 10/11/1988 ai nn. 37176/4640 non risulta essere stata cancellata.

9.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro OMISSIS; derivante da: Verbale di pignoramento immobili (Corte d'Appello di Bari – UNEP in data 31/06/2025 repertorio n. 3436) e trascritto a Bari in data 06/05/2025 ai nn. 22755/17204.



9.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

9.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Si è provveduto ad eseguire in data 04/03/2026 una ispezione ipotecaria sul bene pignorato all'esito della quale non sono risultate sullo stesso ulteriori formalità eseguite dopo la data di trascrizione del pignoramento (06/05/2025).

9.3 Misure Penali
Nessuna.

10. URBANISTICA BENI

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale (DPGR) n. 1475 del 08/07/1976 e successive varianti approvate
Zona omogenea:	Zona omogenea B2 - Aree di completamento di tipo B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 47 delle N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5 mc/mq

Dalla consultazione del SIT (Sistema Informativo territoriale) del Comune di Bari si rileva che l'area sulla quale insiste il fabbricato del quale è parte l'immobile pignorato:
Secondo la **Dividente demaniale**:
non è compresa
Secondo la **DISCIPLINA URBANISTICA**:
è compresa in
PRG Vigente Aggiornamento 23/04/2024 (100%): Zona B2 - Descrizione: Aree di completamento di tipo B2
Vincoli Aeronautici: Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea (art. 707, Codice della Navigazione) (100 %); Disciplina: Superficie Orizzontale Esterna - Altezza 178 m Sigla: SOE
Secondo **VINCOLI MINISTERIALI ex Parte II del D.Lgs. n. 42/04**:
non è compresa
Secondo **ESCLUSIONI DALLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA**:
è compresa in
Aree escluse: Art. 38 - D.G.C. n. 6/2022 (100%)
Secondo il **P.P.T.R. (aggiornam. D.G.R. 968/2023)**:
è compresa in
6.1.2 Componenti idrologiche: Bp - territori costieri (300m) (85,42%)
6.3.1 Componenti culturali e insediative: Ucp - città consolidata (100%)
Secondo **ALTRE DISCIPLINE**:
è compresa in
Microzone - Coeff. Microzone Art.9 D.G.C. n. 194/2022 (100%) - Microzona e sezione: 03_13; Coefficiente ex art. 9: 0.669
Piano di Tutela delle Acque - Area Vulnerabilità salina del P.T.A. (100%)
Costo di costruzione - Costo di costruzione - Nome: 8 (100%)

11. EDILIZIA BENI



11.1 Pratiche edilizie

Numero pratica: Parere favorevole della Commissione Edilizia nella tornata del 14 febbraio 1949 (B 125 IACP T. 14/2/49)

Intestazione: Istituto Case Popolari della Provincia di Bari

Tipo pratica: Parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella tornata del 14/02/1949

Per lavori: *"Edificio con piano rialzato e tre piani superiori. Ubicato nei pressi di Corso Mazzini, Via E. Fieramosca e Via Napoli, prospiciente due nuove strade da aprirsi e previste al piano regolatore come risulta dall'alligata planimetria"*

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/01/1949

NOTE: Con Denuncia di Costruzione Edilizia del 28/01/1949 presentata al Comune di Bari dal Vice Presidente dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Bari, si denunciava di volere eseguire la costruzione di *"Edificio con un piano rialzato e tre piani superiori. Ubicato nei pressi di Corso Mazzini, Via E. Fieramosca e Via Napoli, prospiciente due nuove strade da aprirsi e previste al piano regolatore come risulta dall'alligata planimetria."* Per quanto riguarda l'uso al quale sarebbe stato destinato l'edificio da costruire, nella Denuncia era riportato quanto segue: *"tutti i piani saranno adibiti ad uso abitazione per operai."* Nella tornata del 14/02/1949, la Commissione Edilizia del Comune di Bari ha deliberato di *"Esprimere parere favorevole all'approvazione del progetto"*.

Numero pratica: Comunicazione opere interne Art. 26 della Legge 28/02/1985, n. 47 - presentata al Comune di Bari il 19 gennaio 1989 con prot. n. 3296

Intestazione: Comunicazione presentata da OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Per lavori: Spostamento di alcuni tramezzi all'appartamento sito in Bari alla Via M. Fiorino, 38 Scala D, 3° piano, int. 39

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 19/01/1989 al n. di prot. 3296

NOTE: Comunicazione del 19/01/1989 indirizzata al Sindaco di Bari / Ufficio Tecnico Sez. Edil. Privata del Comune di Bari, avente per oggetto: *"Art. 26, legge 28.2.1985, n. 47: comunicazione inizio lavori per opere interne appartamento sito in Bari alla Via M. Fiorino, 38 scala D, 3° piano, int. 39"*, la sig. OMISSIS, in qualità di proprietaria dell'alloggio sito alla Via M. Fiorino comunicava, ai sensi dell'art. 26, legge 28.2.1985, n. 47 *"l'inizio dei lavori necessari per lo spostamento di alcuni tramezzi al suddetto alloggio."* Veniva inoltre comunicato che i lavori sarebbero iniziati, presumibilmente, il 23/01/1989. Alla comunicazione venivano allegati planimetria e relazione di asseveramento. Nella relazione veniva scritto che *"L'immobile in oggetto è l'appartamento sito in Bari in via Michele Fiorino N° 38 scala d 3° piano interno 39. Le opere da realizzarsi consistono nello spostamento di alcuni tramezzi che determinano il cambiamento della pianta come risulta dall'elaborato grafico allegato alla presente."* Ed inoltre, *"in ottemperanza dell'art. 26 della legge 47/85"*, il tecnico dichiarava *"che le opere da realizzarsi non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati con regolamenti edilizi vigenti, non comportano modifiche nella sagoma della costruzione e dei prospetti, nè aumenti delle superfici utili o del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso della costruzione, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e non sono in contrasto con le norme igienico-sanitarie vigenti."*

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 2071 anno 1998 - (Pratica n. 6562)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (Legge 23.12.1994 n. 724, art. 39 e successive modifiche integrate dalla Legge 23.12.1996 n. 662, art.2 commi 37-59)

Per lavori: Ampliamento - Realizzazione di veranda eseguita su balcone pertinenziale al piano 3° scala D dell'immobile sito in Via M. Fiorino n° 38 in catasto urbano al foglio 87 particella 219 sub 41

Oggetto: Ampliamento per realizzazione di veranda su balcone

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 22133 Comune di Bari Archivio Generale

Rilascio in data 05/12/2001

NOTE: La *"descrizione delle opere che vengono condonate"* riportata sulla Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi (D.L. 551/1994) presentata al Comune di Bari in data 31/03/1995 prot. n. 22133 Comune di Bari - Archivio Generale - Pratica n. 6562, è la seguente: *"Installazione di pannelli in anticorodal e vetri sul balcone a prospetto interno, con copertura realizzata in lamiera coibentata, ripiene di schiuma. La veranda ottenuta, è vano utile."* Con Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà veniva dichiarato dalla proprietaria, tra l'altro, quanto segue: *"[omissis] in qualità di proprietaria dell'appartamento sito in Bari alla via Michele Fiorino n° 38, piano 3°, nell'anno 1989, ha installato sul balcone che si affaccia sul cortile interno, una veranda in anticorodal e vetri delle dimensioni di m. 0,90x3,35 h. m. 3,00, coperta con lamiera grecate coibentate. Detto balcone, viene utilizzato come volume utile, in quanto nell'interno sono stati installati gli impianti tecnologici per l'allaccio della lavatrice e dell'impianto del riscaldamento (omissis)"* Alla istanza di condono venivano allegati le foto della veranda realizzata.

11.2 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'esito dei sopralluoghi effettuati si è rilevato nel bagno la presenza di un soppalco composto da una soletta di spessore 12 cm, il cui intradosso è alto, dal pavimento rialzato di circa 10 cm dal pavimen-



to di tutto l'appartamento, di 1,98 m. Detto soppalco non è riportato in nessuno degli elaborati di seguito indicati:

- planimetria dell'appartamento facente parte dell'elaborato grafico allegato al parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella tornata del 14/02/1949;
- planimetria dell'appartamento allegata alla Comunicazione Opere Interne ex art 26 della Legge 47/85 inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari in data 19/01/1989
- planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2071 dell'anno 1998 (pratica n. 6562) per la realizzazione di una veranda su balcone pertinenziale

Pertanto il soppalco si ritiene essere abusivo e non sanabile in quanto l'altezza nel bagno, al di sotto della soletta del soppalco, è di 1,98 m. E quindi si ritiene debba essere demolito.

Regolarizzabili mediante: Demolizione del soppalco

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione del soppalco costituito da soletta spessa 12 cm ad altezza dal pavimento di 1,98 m e ripristini

Demolizione del soppalco e ripristini: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza della cucina all'interno della veranda

Regolarizzabili mediante: Spostamento della cucina nel vano cucina

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento della cucina nel vano cucina

Spostamento della cucina dalla veranda al vano cucina con relativo allacciamento al contatore del gas con nuova tubazione : € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato rimosso l'infilso porta-finestra che permetteva l'accesso, in origine, sul balcone della cucina ed in seguito in veranda Detto intervento ha di fatto messo in comunicazione il vano cucina con la veranda nella quale si apre la finestra del bagno. Quindi va montato l'infilso porta-finestra tra il vano cucina e la veranda

Regolarizzabili mediante: Rimessa in opera dell'infilso porta-finestra

Descrizione delle opere da sanare: Rimessa in opera dell'infilso porta-finestra

Fornitura e posa in opera di infisso porta-finestra in alluminio a due ante a battente e vetro camera: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la veranda presente sul balcone della cucina, è diversa dalla veranda oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2071 dell'anno 1998 (pratica n. 6562) rilasciata dal Comune di Bari in data 05/12/2001, rappresentata dalle foto allegate alla domanda di condono. La veranda attualmente presente è anch'essa in alluminio, ma di color bianco e con ante frontali a battente e ad anta/ribalta, apribili verso l'interno. I vetri sono del tipo vetrocamera. Mentre la veranda presente in origine era di alluminio di color bronzo e con ante frontali del tipo scorrevole. Tanto si rileva dalle foto allegate alla istanza di condono presentata al Comune di Bari in data 31/03/1995 protocollo 22133 - Ufficio Condono N. pratica 6562. La veranda è stata denunciata nella predetta istanza di condono come Superficie Utile. Non risulta sia stata presentata alcuna pratica edilizia, relativamente alla sostituzione predetta. Avrebbe dovuto essere presentata una SCIA, trattandosi di opere su prospetto. L'intervento è regolarizzabile attraverso una SCIA in sanatoria ex art. 36 bis D.P.R. 380/2001.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ex art. 36 bis DPR 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: La veranda presente sul balcone della cucina, è diversa dalla veranda oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2071 dell'anno 1998 (pratica n. 6562) rilasciata dal Comune di Bari in data 05/12/2001, rappresentata dalle foto allegate alla domanda di condono. La veranda attualmente presente è anch'essa in alluminio ma di color bianco e con ante frontali a battente e ad anta/ribalta, apribili verso l'interno. Vetri sono del tipo vetrocamera. La veranda presente in origine era di alluminio di color bronzo e con ante frontali del tipo scorrevole. Tanto si rileva dalle foto allegate alla istanza di condono presentata al Comune di Bari in data 31/03/1995 protocollo 22133 - Ufficio Condono N. pratica 6562. La veranda è stata denunciata nella predetta istanza di condono come Superficie Utile. Non risulta sia stata presentata alcuna pratica edilizia, relativamente alla sostituzione predetta. Avrebbe dovuto essere presentata una SCIA, trattandosi di opere su prospetto. L'intervento è regolarizzabile attraverso una SCIA in sanatoria ex art. 36 bis D.P.R. 380/2001.

Diritti di segreteria per SCIA in sanatoria: € 120,00

Sanzione per opere su prospetto : € 1.032,00

Onerario per presentazione SCIA compreso oneri di legge: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 3.152,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è rilevato, inoltre, un leggero arretramento della muratura del bagno rispetto a quella del corridoio. La SCIA in sanatoria assorbirà anche la predetta variazione interna comunicabile con CILA tardiva.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva che verrà assorbita dalla SCIA in sanatoria

Sanzione per opere interne- comunicazione tardiva: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Abitabilità

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità

Onerario per presentazione di S.C.A. compreso oneri di legge: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**



Note sulla conformità edilizia: Con Denuncia di Costruzione Edilizia del 28/01/1949 presentata al Sindaco del Comune di Bari, il OMISSIS, in qualità di Vice Presidente dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari, denunciava di voler eseguire *"Edificio con un piano rialzato e tre piani superiori. Ubicato nei pressi di Corso Mazzini, Via E. Fieramosca e Via Napoli, prospiciente due nuove strade da aprirsi e previste al piano regolatore come risulta dall'alligata planimetria"*. Nella Denuncia è riportato al punto B) quanto segue:

"Il piano di posa delle fondazioni si trova a circa m. 2 dal piano stradale e si presenta in roccia calcarea di notevole consistenza" Al Punto C) della Denuncia di Costruzione Edilizia è riportato quanto segue:

"Le murature di fondazione, previo livellamento dei cavi con un cordolo di calcestruzzo cementizio, sono previste in pietrame calcareo e malta bastarda, mentre quelle in elevazione saranno in tufo con malta di tufina e di spessore per rispettare le esigenze estetiche. I solai a struttura mista o brevettati e camera d'aria quello dell'ultimo piano. Divisori interni in forati da cm. 10. Pavimenti di mattoni di cemento unicolore. Intonachi interni in malta comune, mentre per l'esterno, oltre ad una zoccolatura di intonaco cementizio per l'altezza di m. 1, è previsto l'intonaco decorativo a spruzzo per tutti i piani."

Al punto D) è riportato quanto segue:

"tutti i piani saranno adibiti ad uso abitazione per operai"

Al punto F) è riportato quanto segue:

"L'opera dovrà essere completata entro il mese di febbraio del 1950".

La Commissione Edilizia Comunale nella tornata del 14 febbraio 1949 deliberava di *"Esprimere parere favorevole all'approvazione del progetto"*

Con Comunicazione del 19/01/1989 presentata al Comune di Bari in pari data con protocollo n. 3296 avente per oggetto *"Art. 26, legge 28.2.1985, n. 47: comunicazione inizio lavori per opere interne appartamento sito in Bari alla Via M. Fiorino, 38 scala D, 3° piano, int. 39"*, la sig.ra OMISSIS, in qualità di proprietaria dell'alloggio sito alla Via M. Fiorino 38, comunicava, ai sensi dell'art. 26, legge 28.2.1985, n. 47 l'inizio dei lavori necessari per lo spostamento di alcuni tramezzi. Precisa la signora OMISSIS che i lavori sarebbero iniziati presumibilmente il giorno 23 gennaio 1989 ed allegava alla comunicazione: planimetria e relazione di asseveramento. Nella relazione veniva precisato che *"Le opere da realizzarsi consistono nello spostamento di alcuni tramezzi che determinano il cambiamento della pianta come risulta dall'elaborato grafico allegato alla presente"*

A seguito di Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi (D.L. 551/1994) presentata dalla sig.ra OMISSIS al Comune di Bari in data 31/03/1995 prot. n. 22133 Comune di Bari - Archivio Generale - Pratica n. 6562, veniva rilasciata dal Comune di Bari in data 5 dicembre 2001 Concessione Edilizia in Sanatoria (legge 23.12.1994 n. 724, art. 39 e successive modifiche integrate dalla Legge 23.12.1996 n. 662, art. 2 commi 37-59) n. 2071 anno 1998 (pratica n. 6562) per le opere abusive consistenti in *"Ampliamento - Realizzazione di veranda eseguita su balcone pertinenziale al piano 3° scala D dell'immobile sito in via M. Fiorino n° 38 in catasto urbano al foglio 87, particella 219 sub. 41"*

La *"descrizione delle opere che vengono condonate"* riportata sulla Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi (D.L. 551/1994) presentata al Comune di Bari in data 31/03/1995 prot. n. 22133 Comune di Bari - Archivio Generale - Pratica n. 6562, è la seguente:

"Installazione di pannelli in anticorodal e vetri sul balcone a prospetto interno, con copertura realizzata in lamiera coibentata, ripiene di schiuma. La veranda ottenuta, è vano utile."

Con Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà veniva dichiarato dalla proprietaria, tra l'altro, quanto segue:

"(omissis) in qualità di proprietaria dell'appartamento sito in Bari alla via Michele Fiorino n° 38, piano 3°, nell'anno 1989, ha installato sul balcone che si affaccia sul cortile interno, una veranda in anticorodal e vetri delle dimensioni di m. 0,90x3,35 h. m. 3,00, coperta con lamiera grecata coibentata. Detto balcone, viene utilizzato come volume utile, in quanto nell'interno sono stati installati gli impianti tecnologici per l'allaccio della lavatrice e dell'impianto del riscaldamento (omissis)"

Alla istanza di condono venivano allegate le foto della veranda realizzata.

All'esito dei sopralluoghi effettuati si è rilevato nel bagno la presenza di un soppalco composto da una soletta di spessore 12 cm, il cui intradosso è alto, dal pavimento rialzato di circa 10 cm dal pavimento di tutto l'appartamento, di 1,98 m. Detto soppalco non è riportato in nessuno degli elaborati di seguito indicati:

- planimetria dell'appartamento facente parte dell'elaborato grafico allegato al parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella tornata del 14/02/1949;
- planimetria dell'appartamento allegata alla Comunicazione Opere Interne ex art 26 della Legge 47/85 inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari in data 19/01/1989
- planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2071 dell'anno 1998 (pratica n. 6562) per la realizzazione di una veranda su balcone pertinenziale

Pertanto il soppalco si ritiene essere abusivo e non sanabile in quanto l'altezza al di sotto di questo è di 1,98 m. E quindi si ritiene debba essere demolito. Il costo previsto per la demolizione ed il ripristino è di € 1.500,00

La veranda presente sul balcone della cucina, è diversa dalla veranda oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2071 dell'anno 1998 (pratica n. 6562) rilasciata dal Comune di Bari in data 05/12/2001, rappresentata dalle foto allegate alla domanda di condono. La veranda attualmente presente è anch'essa in alluminio, ma di color bianco e con ante frontali a battente e ad anta/ribalta, apribili verso l'interno. I vetri sono del tipo a vetrocamera. La veranda presente originaria era di alluminio di color bronzo e con ante frontali del tipo scorrevole. Tanto si rileva dalle foto allegate alla istanza di condono presentata al Comune di Bari in data 31/03/1995 protocollo 22133 - Ufficio Condono N. pratica 6562. La veranda è stata denunciata nella predetta istanza di condono come Superficie Utile (Su). Non risulta sia stata presentata alcuna pratica edilizia relativamente alla sostituzione predetta. Avrebbe dovuto essere presentata una SCIA, trattandosi di opere su prospetto.



L'intervento è regolarizzabile attraverso una SCIA in sanatoria ex art. 36 bis D.P.R. 380/2001. I costi ipotizzabili per la regolarizzazione sono i seguenti:

- Diritti di segreteria per SCIA in sanatoria: € 120,00
- Sanzione: € 1.032,00

Si segnala inoltre la presenza di una cucina alimentata a gas nella veranda. La presenza della cucina per la preparazione di pasti all'interno di una veranda nella quale si apre la finestra del bagno si ritiene non idonea dal punto di vista igienico e pertanto deve essere spostata all'interno del vano cucina. La cucina è stata spostata nella veranda dopo che la stessa è stata condonata con Concessione in Sanatoria n. 2071 dell'anno 1998 (pratica n. 6562) rilasciata dal Comune di Bari in data 05/12/2001.

Con Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà veniva dichiarato dalla proprietaria, tra l'altro, quanto segue:

"(omissis) in qualità di proprietaria dell'appartamento sito in Bari alla via Michele Fiorino n° 38, piano 3°, nell'anno 1989, ha installato sul balcone che si affaccia sul cortile interno, una veranda in anticorodal e vetri delle dimensioni di m. 0,90x3,35 h. m. 3,00, coperta con lamiera grecate coibentate. Detto balcone, viene utilizzato come volume utile, in quanto nell'interno sono stati installati gli impianti tecnologici per l'allaccio della lavatrice e dell'impianto del riscaldamento (omissis)". Alcun riferimento vi è per la installazione di una cucina.

Il costo previsto per lo spostamento della cucina si prevede essere di € 300,00

Inoltre è stato rimosso l'infisso porta-finestra che permetteva l'accesso, in origine, sul balcone della cucina ed in seguito in veranda. Detto intervento ha di fatto messo in comunicazione il vano cucina con la veranda nella quale, si ripete, si apre la finestra del bagno. Quindi va montato l'infisso porta-finestra tra il vano cucina e la veranda. Il costo previsto per la fornitura e posa in opera di un infisso porta-finestra si prevede essere di € 2000,00

Si è rilevato, inoltre, un leggero arretramento della muratura del bagno rispetto a quella del corridoio.

La SCIA in sanatoria assorbirà anche la la predetta variazione interna comunicabile con CILA tardiva. La sanzione per CILA tardiva è pari a € 1000,00

Va aggiunto, inoltre, onorario per il tecnico che si stima pari a: € 2000,00 compreso oneri di legge.

ABITABILITA'

Con pec del 05/06/2026 inviata al sottoscritto CTU dal Comune di Bari - POEQ Agibilità e Controllo del Territorio - in riscontro a pec inviata dallo scrivente per richiesta di accesso alla documentazione urbanistico-edilizia in data 25/06/2026, veniva comunicato quanto segue:

"Con riferimento alla richiesta copia della certificazione di abitabilità/agibilità del fabbricato in oggetto, assunta al protocollo dello scrivente ufficio in data 26/03/2026 prot. n. 115574 del 26/03/2026, si comunica che agli atti di questo ufficio, non risulta presentata a nome dell'Istituto Autonomo Case Popolari, per l'immobile sito in Bari alla Via Michele Fiorino, n. 38 scala D piano 3°, alcuna istanza di agibilità/abitabilità. Si evidenzia inoltre che nel nostro archivio sono riportati gli immobili realizzati a partire dagli anni '50."

La predetta comunicazione veniva inviata allo scrivente dopo un colloquio telefonico avuto con l'impiegata dell'Ufficio Agibilità in data 04/06/2026 durante il quale la stessa anticipava telefonicamente il contenuto della suddetta comunicazione

Il sottoscritto CTU inviava all' A.R.C.A- Puglia Centrale a mezzo pec del 04/06/2026 la richiesta del certificato di abitabilità relativo al fabbricato in Bari alla Via M. Fiorino n. 38.

ARCA Puglia Centrale con pec del 05/06/2026 notificava allo scrivente ricevuta di protocollo n. 22662 del 05/06/2026.

In data 18/06/2026 con nota inviata a mezzo pec con protocollo n. 24556/2026, avente per oggetto *"Procedura di esecuzione Immobiliare n. 164/2025 RGE - Tribunale di Bari -Richiesta certificato di abitabilità del fabbricato ubicato in Bari alla via Michele Fiorino n. 38. - Riscontro nota acquisita al protocollo in arrivo dell'Agenzia con il n. 22662/2026"*, il Settore Tecnico Ufficio-Acquisizione Aree, Convenzioni e Alienazione Patrimonio di ARCA Puglia Centrale comunicava quanto segue:

"In esito alla richiesta riportata in oggetto, si comunica che dalle verifiche effettuate da parte di personale di questo Ufficio è emerso quanto di seguito riportato."

Il fabbricato di cui si discorre, censito presso l'Agenzia del Territorio Sez. Comune di Bari e identificato con la particella n. 219 del foglio di mappa n. 87, fu edificato nel 1950 per mezzo di finanziamenti di leggi statali ovvero con la concessione dei contributi da parte dello Stato, ex Lege n. 399/1949.

Tuttavia, nel merito della richiesta del Certificato di Abitabilità del fabbricato de quo, si riferisce che dalle ricerche effettuate presso la banca dati e dalle ulteriori verifiche esperite presso gli archivi dell'Agenzia, agli atti di questo Ufficio non è stata reperita la documentazione richiesta"

Alla luce di quanto su esposto, si ritiene che debba essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). L'onorario al tecnico per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità si prevede essere di € 1500,00 compreso oneri di legge.

12. SERVITÙ

Bene: A

Dalla lettura dei titoli di provenienza e precisamente:

- atto di vendita per Dottor Antonio Perris (IACP) del 01/09/1966, repertorio n. 12010, registrato a Bari il 16/09/1966 al n. 6822 e trascritto a Trani il 15/10/1966 ai nn. 40362/36824;
- atto di vendita per Notaio Carlo Guaragnella del 12/12/1988 Repertorio n. 16134/2257, registrato a Bari il 22/12/1988 al n.



15490/V e trascritto a Bari il 17/12/1988 ai nn. 42510/32563;

- atto di compravendita per Notaio Lorenza Triola in Valenzano del 28/02/2007 Repertorio n. 5710/978, registrato a Bari il 07/03/2007 al n. 3340/1T e trascritto a Bari il 07/03/2007 ai nn. 14709/10160;

non si è avuta notizia di particolari servitù.

Sul Regolamento di Comunione e di Condominio del Complesso Immobiliare Via Michele Fiorino, 38 BARI, al paragrafo "GENERALITA'" è precisato che il Cortile condominiale di pertinenza delle 4 scale è utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo dei Condomini e su tale cortile grava la servitù di passaggio alle 4 Palazzine. Per quanto riguarda i posti auto, nel paragrafo "DIVIETI" è riportato quanto segue:

"- Il posto auto assegnato deve essere occupato soltanto dall'autovettura dell'occupante l'immobile (proprietario-locatario) pertanto il condomino non può cedere ad altri il suddetto posto.

- I condomini proprietari di più di una autovettura possono usufruire del posto auto soltanto per una di queste.

- Qualora i posti auto fossero inferiori al numero delle autovetture da parcheggiare nel cortile condominiale, le eccedenze saranno poste in rotazione a scadenza settimanale con tutte le altre autovetture."

Con mail del 05/05/2026 inviata al sottoscritto CTU l'amministratore di condominio comunicava che *"il cortile non ha posti auto assegnati"* Gli stalli individuati con strisce a terra sono in numero minore rispetto agli appartamenti.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è rilevato che lungo le facciate del fabbricato vi sono cassette elettriche e cavi protetti per l'alimentazione della pubblica illuminazione.

13. AVVERTENZE BENI

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800,00.

Con mail inviata al sottoscritto CTU in data 05/05/2026 l'Amministratore di condominio ha comunicato quanto segue: *"Importo annuo spese euro 800,00; importo quota ordinaria mensile euro 37,00"*

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Con mail inviata al sottoscritto CTU in data 05/05/2026 l'Amministratore di condominio ha comunicato che *"non vi sono spese straordinarie deliberate"*.

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita: 1951,40.

Con mail inviata al sottoscritto CTU in data 05/05/2026 l'Amministratore di condominio ha comunicato quanto segue: *"debiti verso condominio euro 1800,00"*. In seguito ad incontro presso lo studio dell'amministratore in data 27/05/2026, lo stesso ha comunicato i seguenti importi a debito:

- Quote ordinarie:	€ 379,00
- Lavori su singola Scala:	€ 197,50
- Acqua 2^ emissione 2026:	€ 134,52
- Acqua 1^ emissione 2026	€ 115,79
- Acqua 6^ emissione 2025	€ 168,79
- Acqua 5^ emissione 2025	€ 134,41
- Acqua 4^ emissione 2025	€ 170,90
- Acqua 3^ emissione 2025	€ 123,69
- Acqua 2^ emissione 2025	€ 156,75
- Acqua 1^ emissione 2025	€ 119,47
- Saldo conguaglio rip. acqua 2023	€ 209,58
- Saldo conguaglio anno 2024	€ 41,00
TOTALE	€ 1951,40

Millesimi di proprietà: Con mail inviata al sottoscritto CTU in data 05/05/2026 l'Amministratore di condominio ha comunicato quanto segue: *"millesimi dell'appartamento 23,63"*. Successivamente, presso lo studio dell'amministratore, lo stesso ha comunicato che i millesimi dell'appartamento necessari per la ripartizione delle spese a carico della sola Scala "D" sono pari a 170,816. Quindi 23,63 sono i millesimi dell'appartamento necessari per calcolare le spese per le parti comuni alle Palazzine "A" - "B" - "C" - "D", a carico dell'appartamento oggetto di stima; invece 170,816 sono i millesimi necessari per calcolare le spese relative alla Palazzina "D", a carico dell'appartamento oggetto di stima

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nel cortile interno vi sono stalli numerati per il parcheggio delle auto. Sul Regolamento di Comunione e di Condominio del Complesso Immobiliare Via Michele Fiorino, 38 BARI, al paragrafo "GENERALITA'" è riportato quanto segue:



"GENERALITA'

Il complesso immobiliare, composto da n° 4 edifici per civile abitazione, è ubicato in Bari sulla via Michele Fiorino, 38 scale A-B-C-D e risulta costituito dalla seguente enucleazione.

- Un piano terra formato da:

** Cortile condominiale di pertinenza alle 4 scale utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo dei Condomini, su tale cortile grava la servitù di passaggio alle 4 Palazzine (omissis)"*

Con mail inviata al sottoscritto CTU in data 05/05/2026 l'Amministratore di condominio ha comunicato quanto segue: *"il cortile non ha posti auto assegnati"*

Avvertenze ulteriori: Con mail inviata al sottoscritto CTU in data 05/05/2026 l'Amministratore di condominio ha comunicato che è in corso una causa tra il Condominio di Via Fiorino 38 ed un condomino. Durante l'incontro presso lo studio dell'amministratore in data 27/05/2026, si è appreso che trattasi di questione legate a pagamento di oneri condominiali.

14. DISPONIBILITÀ BENI**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'appartamento è occupato dalla signora OMISSIS, insieme al marito e ai suoi due figli.

15. STIMA BENI**A - Abitazione di tipo economico [A3]****Criteri e fonti:**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato che consiste nella ricerca del più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima.

Si è proceduto pertanto attraverso:

- valori medi ottenuti da operatori e osservatori del Mercato Immobiliare (Report Borsa Immobiliare e siti web nazionali di agenzie immobiliari ed agenzie immobiliari sul posto)
- dati forniti dalla banca dati dell' O.M.I. - Agenzia delle Entrate.

Tanto al fine di individuare il più probabile valore di mercato nella zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di stima. Individuato il valore di mercato, lo si è adeguato attraverso la conoscenza del comune, le caratteristiche della zona e dell'immobile oggetto di perizia.

Il metodo applicato per la stima è quello sintetico-comparativo.

Dati forniti dalla banca dati dell'OMI - Agenzia delle Entrate 2° semestre 2025

Zona: Bari - Centrale/QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 1.200,00 €/mq

Valore massimo: 1.600,00 €/mq

Dati forniti dal Borsino Immobiliare.it

ZONA QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo: 1296,00 €/mq

Valore medio: 1.527,00 €/mq

Valore massimo: 1.758,00 €/mq

Si è rilevato dal sito internet "Idealista.it" che al quartiere Libertà, nel quale la maggior parte degli appartamenti ha un taglio che va da 75 a 90 m² in fabbricati costruiti prima del 1960, il prezzo medio di vendita nel marzo 2026 è stato di 1.740,00 €/mq

Da un rapporto di "Immobiliare.it" si è rilevato che i prezzi richiesti per gli immobili in vendita al quartiere Libertà oscillano da un minimo di 1.700,00 €/mq ad un massimo di 1.800,00 €/mq. Il prezzo medio di vendita rilevato nel mese di maggio 2026 è stato di 1.775,00 €/mq. Sempre dal sito internet di "Immobiliare.it" si è rilevato che per i trilocali di superficie di 80 mq il prezzo medio è stato di 145000,00 € (Range: 85000 € - 216000 €) e quindi un prezzo al metro quadrato di 1807,00 €

Si è avuta inoltre notizia della vendita di un appartamento posto al 2° piano su rialzato della Scala D del fabbricato in Via Mi-



chele Fiorino n. 38, sottostante l'appartamento oggetto di perizia, avente superficie pari a 83 mq compreso aree scoperte, avvenuta con atto di compravendita per notaio Michele De Biase del 18/07/2024, repertorio n. 7939, per il prezzo di 145000,00 Euro.

Si ricava, pertanto, per l'appartamento venduto, un prezzo a metro quadrato pari a $145000,00/83 \text{ €/mq} = 1746,98 \text{ €/mq}$
L'appartamento oggetto di stima è posto al terzo piano della Scala "D", in una palazzina in cui non vi è ascensore, mentre l'appartamento oggetto dell'atto di compravendita del luglio 2024 è posto al secondo piano. Il passaggio dal secondo al terzo piano comporta una riduzione del valore del 3%

$1746,98 \times 0,97 = 1694,57 \text{ €/mq}$

Dal 2024 al 2026, inoltre, vi è stata una rivalutazione del mercato immobiliare tra il 2% e il 5%

$1694,57 \times 1,02 = 1728,46 \text{ €/mq}$

$1694,57 \times 1,05 = 1779,30 \text{ €/mq}$

Alla luce di quanto su esposto, pertanto, si ritiene che il più probabile valore di mercato al metro quadrato dell'appartamento oggetto di perizia sia di 1753,88 €/mq. A detto valore si ritiene di applicare un coefficiente pari a 0,95 (e quindi una riduzione del 5%) per tener conto dei lavori di manutenzione ordinaria necessari, per quanto già detto nella relazione, nonché della sostituzione della caldaia con una caldaia a condensazione con relativo progetto e relazione legge 10.

Catasto di	Bari
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	Bari
Uffici del registro di	Bari
Ufficio tecnico di	Bari
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare	- Borsino Immobiliare (sito WEB) - Immobiliare.it (sito WEB)
Parametri medi di zona per destinazione principale	- Borsino Immobiliare (sito WEB) - Valori di vendita - Quotazioni immobiliari nella Zona Quartiere Libertà tra C.so Vitt.Veneto, Via Pizzoli, Manzoni, Nicolai, Sagarriga, M.Cifarelli, B.Buozzi, Cimitero, P.Oreste Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona Valore minimo: 1296,00 €/mq Valore medio: 1.527,00 €/mq Valore massimo: 1.758,00 €/mq - Idealista.it: il prezzo medio di vendita di appartamenti al quartiere Libertà nel marzo 2026 è stato di 1.740,00 €/mq - Immobiliare.it: il prezzo medio di vendita di appartamenti al quartiere Libertà nel maggio 2026 è stato di 1.775,00 €/mq
Altre fonti di informazione	Si ritiene utile riportare i seguenti dati relativi a proposte di vendita di due appartamenti ubicati nello stesso complesso ex IACP del quale fa parte l'appartamento oggetto di perizia. Appartamento al primo piano su rialzato, non servito da ascensore, di 90 mq, affittato con contratto di locazione 4 + 4. La richiesta è di 135000 €. Appartamento al terzo piano sul rialzato, non servito da ascensore, di 103 mq. La richiesta è di 150000,00 €

Quotazioni agenzia del territorio

Periodo (semestre – anno)	2° - 2025
Zona	Bari - Centrale/QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VE
Tipo di destinazione	residenziale
Tipologia	Abitazione di tipo economico
Superficie di riferimento	L
Stato conservativo	normale
Valore di mercato min	1200,00
Valore di mercato max	1600,00

Stima

Totale consistenze	82.71
Prezzo unitario	€ 1.753,88
Valore complessivo intero	€ 137.801,91
Valore complessivo diritto e quota	€ 137.801,91



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001 - Appartamento posto al terzo piano della scala D	
Valore complessivo	€ 137.801,91
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 20.670,29
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:	€ 1.951,40
Spese di allineamento catastale	€ 570,00
Spese di regolarizzazione tecniche	€ 9.452,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 105.158,22
Valore delle quote al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 105.158,22

Allegati

Allegati

- Perizia EI 164_2025 RG con omissione dati sensibili
- Allegato "A": Verbali di sopralluogo
- Allegato "B": Certificati Ufficio Anagrafe e Stato Civile Comune di Bari
- Allegato "C": Documentazione catastale
- Allegato "D": Atti di provenienza
- Allegato "E": Ispezioni ipotecarie
- Allegato "F": Planimetria relativa allo stato dei luoghi
- Allegato "G": Documentazione fotografica
- Allegato "H": Pratiche edilizie
- Allegato "I": Pec inviata da Ufficio Energia e Sicurezza degli Impianti Comune di Bari
- Allegato "L": Abitabilità PEC Comune Bari e ARCA Puglia Centrale
- Allegato "M": Documentazione relativa alla caldaia
- Allegato "N": Informazioni e documentazione di natura condominiale
- Allegato "O": Smart check list esecuzioni immobiliari su sistema "conservatoria"

Data generazione:
22-06-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Domenico Blasi

