

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palella Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 378/2021 del R.G.E.

***Intesa Sanpaolo spa p.iva 11991500015***

contro

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Bari (BA) - VIA FRANCESCO EUGENIO SILVESTRI 22 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bari (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO 22, piano S1 .....	4
Lotto 1 .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14



<b>Lotto 1</b> .....	14
<b>Lotto 2</b> .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 378/2021 del R.G.E.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 01/04/2022, il sottoscritto Ing. Palella Emanuele, con studio in Via Umberto I, 180 - 70129 - Bari (BA), email [ing.emanuelepalella@yahoo.it](mailto:ing.emanuelepalella@yahoo.it), PEC [emanuele.palella@ingpec.eu](mailto:emanuele.palella@ingpec.eu), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - VIA FRANCESCO EUGENIO SILVESTRI 22
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bari (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO 22, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA FRANCESCO EUGENIO SILVESTRI 22**

---

Appartamento ad uso ufficio ubicato a Bari alla via F. E. Silvestri n. 22 (ex strada capo scardicchio n.22) piano 2

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO 22, PIANO S1**

---

Box auto ubicato a Bari alla strada capo scardicchio n.22 piano S1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - VIA FRANCESCO EUGENIO SILVESTRI 22

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



La documentazione ex art. 567 è completa, a seguito di certificazione notarile del 27/09/2021 a firma del Notaio Niccolò Tiecco, tuttavia fa riferimento all'identificativo catastale del Catasto fabbricati del Comune di Bari Fig. 16, p.lla 596, sub 111 cat. A3 (abitazione di tipo economico), che a causa della variazione catastale avvenuta in data 28/10/2022 indispensabile per riportare l'immobile alla legittimità urbanistica, è variato in Fig. 16, p.lla 596, sub 127 cat. A10 (ufficio-studio professionale)

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Gli esecutati risultano separati in virtù della sentenza n.1346/2019 pubblicata il 27/03/2019 RG n. 6046/2016.

## CONFINI

L'appartamento confina a Nord con via F. E. Silvestri, a sud e ad Est con altri appartamenti dello stesso edificio ad Ovest con altro edificio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	60,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,70 m	2
Balcone	23,50 mq	23,50 mq	0,25	5,88 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2009 al 12/11/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 16, Part. 596, Sub. 58, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 1.672,03 Piano 2



Dal 12/12/2011 al 27/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 596, Sub. 111, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 568,10 Piano 2
Dal 27/10/2022 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 596, Sub. 127, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3 Superficie catastale 70 mq Rendita € 1.672,03 Piano 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	596	127		A10		70	70 mq	1672,03 €	2		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

-Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato a seguito dei seguenti permessi: PDC 471/2007 e dalla DIA 2461/2009;

- L'appartamento è ubicato a Bari F. E. Silvestri n. 22 (ex strada Capo Scardicchio) piano 2 nei permessi reperiti al comune ha destinazione d'uso Ufficio A10;

- la costituzione in catasto datata 14/12/2009 pratica BA0609765 era A10 ufficio, con identificativo Fg. 16, p.lla 596, sub. 58, rendita 1.672,03;

- in data 12/11/2011 pratica n. BA0579015 veniva effettuato, solo ed esclusivamente in catasto e non al Comune di Bari, un cambio di destinazione d'uso da ufficio A10 ad A3 (abitazione di tipo economico) con identificativo foglio 16, p.lla 596, sub 111 categoria rendita 568,10 euro;

ritenendo tale cambio di destinazione d'uso illegittimo poiché non effettuato al Comune di Bari, che ne determina la legittimità, si è resa necessaria la variazione catastale da A3 ad A10 per riportare l'immobile alla destinazione d'uso legittimata dai permessi suddetti, mediante variazione catastale docfa del 27/10/2022, in atti dal 28/10/2022.



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è disabitato sono state rimosse tutte le prese redendo l'impianto elettrico da rifare poiché manomesso

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al secondo piano di un immobile di 9 piani fuori terra e 2 interrati suddiviso in 33 abitazioni, 4 uffici, 56 box auto, 1 negozio ed 1 magazzino.

La struttura portante del fabbricato è composta da travi e pilastri in cemento armato con muri di tamponamento in mattoni forati o assimilabili e solai in latero-cemento, le pareti esterne ed interne sono intonacate ad intonaco civile e tinteggiate, l'edificio è dotato di ascensore.

L'affaccio è unico ed è disposto a Nord-Ovest, internamente è composto da 3 stanze affaccianti sul balcone 1 disimpegno interno ed 1 bagno finestrato, l'ingresso è protetto da porta blindata d'accesso dal pianerottolo condominiale, la pavimentazione interna è in gres così come i rivestimenti di bagno e cucina entrambi pavimentati e rivestiti con piastrelle in gres, gli infissi sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono di discreta fattezza e consistenza, l'impianto elettrico è stato manomesso in quanto sono stati divelte tutte le prese, così come sono state divelti i termosifoni ed i lampadari, non è stato possibile constatare il funzionamento degli impianti a causa della loro manomissione, la caldaia è posizionata sul balcone ma è in disuso.

Si può affermare che l'appartamento è in buone condizioni strutturali, ma in completo stato di disuso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2009 al 14/01/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BUQUICCHIO MICHELE	12/06/2007	35089/13677	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BARI	11/07/2007	40735/25795	
		<b>Registrazione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE	11/07/2007	12477/1T	
<b>Dal 14/01/2010</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BUQUICCHIO MICHELE	14/01/2010	39500	15751
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI	29/01/2010	2172/1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I debitori (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) con sentenza n. 1346/2019 pubblicata il 27/03/2019 rg n. 6046/2016 risultano legalmente separati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 20/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

(\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/2010 - Registro Particolare 3183 Registro Generale 4755  
 Pubblico ufficiale BUQUICCHIO MICHELE Repertorio 39500/15751 del 14/01/2010  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Immobili siti in BARI(BA)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2021 - Registro Particolare 33481 Registro Generale 45004  
 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI U.N. E P. Repertorio 5332 del 14/08/2021  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Immobili siti in BARI(BA)

(\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/2010 - Registro Particolare 3183 Registro Generale 4755  
 Pubblico ufficiale BUQUICCHIO MICHELE Repertorio 39500/15751 del 14/01/2010  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Immobili siti in BARI(BA)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2021 - Registro Particolare 33481 Registro Generale 45004



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile è ubicato in zona per attività terziarie si rimanda all'Art. 39 della variante generale al piano regolatore.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

-Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato a seguito dei seguenti permessi: PDC 471/2007 e dalla DIA 2461/2009;  
è stato dichiarato abitabile in formazione di silenzio assenzioso ai sensi dell'art. 25 D.P.R. 380/01 su istanza di agibilità presentata il 14/12/2009 prot. 309433 e prot. 166169 del 15/07/2013 del protocollo generale del comune di Bari.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento è di classe D EP gl, nren 124,39 kWh/mq.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 33,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.000,00

Alla data del 04/11/2022 l'insoluto nei confronti del condominio ammonta ad euro 6.000,00.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bari (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO 22, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 è completa a seguito di certificazione notarile del 27/09/2021 a firma del Notaio Niccolò Tiecco.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Gli esecutati risultano separati in virtù della sentenza n.1346/2019 pubblicata il 27/03/2019 RG n. 6046/2016.

### CONFINI

Il Box confina a Sud con corsia di manovra e ad Est e ad Ovest con altri Box facenti parte dello stesso edificio.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/2010 al 21/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 596, Sub. 28, Zc. 2



		Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 125,50 Piano S1
--	--	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	596	28		C6		18	18 mq	125,5 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

Il box auto è funzionale all'uso di destinazione e si trova in un buono stato di conservazione, è provvisto di energia elettrica mediante sotto contatore da contatore condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box oggetto di stima è ubicato al primo piano interrato di un immobile di 9 piani fuori terra e 2 interrati suddiviso in 33 abitazioni, 4 uffici, 56 box auto, 1 negozio ed 1 magazzino.

La struttura portante del fabbricato è composta da travi e pilastri in cemento armato con muri di tamponamento in mattoni forati o assimilabili e solai in latero-cemento, le pareti esterne ed interne sono intonacate ad intonaco civile e tinteggiate, l'edificio è dotato di ascensore.

L'accesso al box è consentito da una rampa carrabile e da ascensore con accesso al piano s1, è provvisto di serranda elettrica e di un punto luce centrale a soffitto.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2009 al 14/01/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BUQUICCHIO MICHELE	12/06/2007	35089/13677	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BARI	11/07/2007	40735/25795	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE	11/07/2007	12477/1T			
Dal 14/01/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BUQUICCHIO MICHELE	14/01/2010	39500	15751
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI	29/01/2010	2172/1T			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I debitori (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) con sentenza n. 1346/2019 pubblicata il 27/03/2019 rg n. 6046/2016 risultano legalmente separati.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 20/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

(\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/2010 - Registro Particolare 3183 Registro Generale 4755  
Pubblico ufficiale BUQUICCHIO MICHELE Repertorio 39500/15751 del 14/01/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2021 - Registro Particolare 33481 Registro Generale 45004  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI U.N. E P. Repertorio 5332 del 14/08/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BARI(BA)

(\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/2010 - Registro Particolare 3183 Registro Generale 4755  
Pubblico ufficiale BUQUICCHIO MICHELE Repertorio 39500/15751 del 14/01/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2021 - Registro Particolare 33481 Registro Generale 45004  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI U.N. E P. Repertorio 5332 del 14/08/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BARI(BA)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è ubicato in zona per attività terziarie si rimanda all'Art. 39 della variante generale al piano regolatore.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

-Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato a seguito dei seguenti permessi: PDC 471/2007 e dalla DIA 2461/2009;

è stato dichiarato abitabile in formazione di silenzio assenzioso ai sensi dell'art. 25 D.P.R. 380/01 su istanza di agibilità presentata il 14/12/2009 prot. 309433 e prot. 166169 del 15/07/2013 del protocollo generale del



comune di Bari.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 6,00

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Trattasi di due immobili distinti un appartamento ad uso ufficio al secondo piano e box auto al piano interrato, pertanto si è ritenuto di costituire 2 lotti separati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - VIA FRANCESCO EUGENIO SILVESTRI 22  
Appartamento ad uso ufficio ubicato a Bari alla via F. E. Silvestri n. 22 (ex strada capo scardicchio n.22) piano 2  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 596, Sub. 127, Categoria A10Valore di stima del bene: € 96.747,00  
si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona. Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino" di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con l'immobile da valutare.  
Pertanto lo scrivente, avuto riguardo:
  - dell'ubicazione dell'immobile e della vicinanza all'ospedale San Paolo;
  - delle rifiniture, dell'unico affaccio posto a Nord;
  - attuale destinazione urbanistica;
  - dell'attuale stato di conservazione, immobile in disuso;



- della attuale situazione debitoria nei confronti del condominio;
- dell'attuale situazione del mercato dei immobiliare;
- dei valori immobiliari estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate per il comune di Bari, nella quale gli uffici dello stesso genere con uno stato di conservazione normale hanno un valore ricadente nel range tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq;
- Dalla documentazione reperita confermata dal sopralluogo effettuato, dai materiali ed impianti esistenti;
- Di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di 1.500,00 €/mq, inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E. si applica la riduzione forfettaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale arrotondato di 1.275,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Bari (BA) - VIA FRANCESCO EUGENIO SILVESTRI 22	75,88 mq	1.275,00 €/mq	€ 96.747,00	100,00%	€ 96.747,00
				Valore di stima:	€ 96.747,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bari (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO 22, piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 596, Sub. 28, Categoria C6Valore di stima del bene: € 13.770,00  
si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona. Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino" di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con l'immobile da valutare.  
Pertanto lo scrivente, avuto riguardo:
  - dell'ubicazione dell'immobile di cui fa parte il box auto e della vicinanza all'ospedale San Paolo;
  - delle rifiniture;
  - attuale destinazione urbanistica;
  - dell'attuale stato di conservazione, immobile libero;
  - dell'attuale situazione del mercato immobiliare;
  - dei valori immobiliari estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate per il comune di Bari, nella quale i box auto dello stesso genere con uno stato di conservazione normale hanno un valore ricadente nel range tra 650,00 €/mq e 900,00 €/mq;
  - Dalla documentazione reperita confermata dal sopralluogo effettuato, dai materiali ed impianti esistenti;
  - Di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di 900,00 €/mq, inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E. si applica la riduzione forfettaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi



del bene venduto, si ottiene il valore finale arrotondato di 765,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Bari (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO 22, piano S1	18,00 mq	765,00 €/mq	€ 13.770,00	100,00%	€ 13.770,00
				Valore di stima:	€ 13.770,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 22/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Palella Emanuele

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 4 Altri allegati - APE - appartamento uso ufficio
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - appartamento uso ufficio
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - situazione debitoria condominio
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Planimetria ufficio
- ✓ N° 9 Foto - documentazione fotografica appartamento
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - box
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - box



- ✓ N° 12 Foto - box
- ✓ N° 13 Altri allegati - elaborato planimetrico
- ✓ N° 14 Altri allegati - sentenza di cessazione di matrimonio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - VIA FRANCESCO EUGENIO SILVESTRI 22  
Appartamento ad uso ufficio ubicato a Bari alla via F. E. Silvestri n. 22 (ex strada capo scardicchio n.22) piano 2  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 596, Sub. 127, Categoria A10  
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in zona per attività terziarie si rimanda all'Art. 39 della variante generale al piano regolatore.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bari (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO 22, piano S1  
  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 596, Sub. 28, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in zona per attività terziarie si rimanda all'Art. 39 della variante generale al piano regolatore.



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 378/2021 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

Bene N° 1 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - VIA FRANCESCO EUGENIO SILVESTRI 22		
<b>Diritto reale:</b>	proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 596, Sub. 127, Categoria A10	<b>Superficie</b>	75,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è disabitato sono state rimosse tutte le prese , pertanto l'impianto elettrico essendo stato manomesso è da rifare		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ad uso ufficio ubicato a Bari alla via F. E. Silvestri n. 22 (ex strada capo scardicchio n.22) piano 2		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO 22, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 596, Sub. 28, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto è funzionale all'uso di destinazione e si trova in un buono stato di conservazione, è provvisto di energia elettrica mediante sotto contatore da contatore condominiale.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto ubicato a Bari alla strada capo scardicchio n.22 piano S1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

