
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Luigi Paolo Ladisa, nell'Esecuzione Immobiliare 525/2024 del R.G.E.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Conferimento dell'incarico e inizio delle operazioni di ispezione.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Titolarità.....	5
Stato civile del/degli esecutato/i.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati.....	7
Dati Catastali.....	7
Parti Comuni e Servitù.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di manutenzione.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienza ventennale.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.....	11
Vincoli e oneri condominiali.....	11
Attestato di prestazione energetica.....	11
Ulteriori informazioni.....	11
Stima / Formazione lotti	12
Lotto Unico.....	13
Eventuale assoggettamento ad I.V.A.	14
Deprezzamento per vizi occulti ecc.....	14
Eventuali ulteriori deprezzamenti	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 525/2024 del R.G.E.....	19



CONFERIMENTO DELL'INCARICO OPERAZIONI DI ISPEZIONE

Con decreto ex artt. 559 e 569 c.p.c. del 30.07.2025 il sottoscritto Ing. Luigi Paolo Ladisa, con studio in via Rocco Dicillo n. 15 - 70131 - Bari (BA), email lpladisa@libero.it, PEC luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it, tel. 335/5770892, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Marina Cavallo.

Unitamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Lucia Zonno, dopo un primo tentativo con esito negativo, in data 30/09/2025 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito nel quartiere Mungivacca di Bari, nel corso del quale questo Esperto ha effettuato rilievi metrici e fotografici.

PREMESSA

Il bene oggetto di procedura esecutiva è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Appartamento sito in Bari al Piazzale Giuseppe Alberto Pugliese Pal. C/2, piano rialzato, censito al catasto fabbricati del Comune di Bari al fg. 50, p.lla 162, sub 9, cat. A/4, vani 3,5.

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in un appartamento al piano rialzato sito nel quartiere Mungivacca di Bari, con accesso dalla prima porta a destra di chi sale le scale dal portone della palazzina identificata come C2 del fabbricato al Piazzale Giuseppe Alberto Pugliese. La sua superficie interna netta, comprensiva dei divisori interni, è pari a circa 44 mq e l'altezza interna utile è pari a 3,00 mt circa. Si sviluppa su di un unico piano ed è composto di un ingresso/cucina, due camere, un bagno. Le sue condizioni di manutenzione sono discrete.

Fa parte di un fabbricato la cui costruzione risale a dante anteriore all'anno 1967, originariamente di proprietà dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Bari, senza ascensore, in discrete condizioni di manutenzione.

E' ubicato in zona classificata come periferica dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (in sigla OMI), sebbene prospiciente alla zona semicentrale.

E' ubicato in un contesto urbano caratterizzato principalmente da residenze e modeste attività commerciali, nelle immediate vicinanze di via Giovanni Amendola e della Strada Statale 16 di Bari.



LOTTO UNICO

Si considera un unico lotto così costituito:

Appartamento sito in Bari al Piazzale Giuseppe Alberto Pugliese Pal. C/2, piano rialzato, censito al catasto fabbricati del Comune di Bari al fg. 50, p.lla 162, sub 9, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare).



LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN BARI AL PIAZZALE GIUSEPPE ALBERTO PUGLIESE PAL. C/2, PIANO RIALZATO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI AL FG. 50, P.LLA 162, SUB 9

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in un appartamento al piano rialzato sito nel quartiere Mungivacca di Bari, con accesso dalla prima porta a destra di chi sale le scale dal portone della palazzina identificata come C2 del fabbricato al Piazzale Giuseppe Alberto Pugliese. La sua superficie interna netta, comprensiva dei divisori interni, è pari a circa 44 mq e l'altezza interna utile è pari a 3,00 mt circa. Si sviluppa su di un unico piano ed è composto di un ingresso/cucina, due camere, un bagno. Le sue condizioni di manutenzione sono discrete.

Fa parte di un fabbricato la cui costruzione risale a data anteriore all'anno 1967, originariamente di proprietà dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Bari, senza ascensore, in discrete condizioni di manutenzione.

E' ubicato in zona classificata come periferica dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (in sigla OMI), sebbene prospiciente alla zona semicentrale.

E' ubicato in un contesto urbano caratterizzato principalmente da residenze e modeste attività commerciali, nelle immediate vicinanze di via Giovanni Amendola e della Strada Statale 16 di Bari.

TITOLARITÀ

La titolarità del bene è la seguente:

- [REDACTED] -
Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED] - Diritto di
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

Presso l'Anagrafe del Comune di Bari non è presente l'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio.

E' stato rilasciato dall'anagrafe del Comune di Bari a questo Esperto il certificato anagrafico di matrimonio nel quale si attesta che gli esecutati hanno contratto matrimonio il [REDACTED] a [REDACTED]



██████████, il quale non ha annotazioni a margine in relazione al regime di separazione o comunione dei beni.

Si fa tuttavia presente che, nell'atto di provenienza dell'immobile pignorato in favore degli esecutati gli stessi hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

In ogni caso, l'atto di pignoramento è stato notificato dal creditore procedente ad entrambi gli esecutati.

CONFINI

L'unità immobiliare pignorata confina con Piazzale Giuseppe Alberto Pugliese, vano scala ed altra unità immobiliare al piano di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva dei vari locali di cui è composta l'unità immobiliare con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione dei vari locali e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Ingresso/Cucina	11,23	1,00	11,23	est	discrete
Camera 1	13,90	1,00	13,90	est	discrete
Camera 2	13,80	1,00	13,80	ovest	discrete
Bagno	2,61	1,00	2,61	est	discrete
TOTALE			41,54		

Alla superficie sopra determinata deve essere aggiunta:

- la superficie relativa alle pareti divisorie interne (al 100%), pari a 2,09 mq;
- la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali non in comune (al 100% fino a 50 cm. di spessore), pari a 4,72 mq;
- la superficie delle pareti in condivisione con le adiacenti unità immobiliare (al 50%), pari a 2,25 mq.

La superficie commerciale è pertanto pari a:

$$41,54 \text{ mq.} + 2,09 \text{ mq.} + 4,72 \text{ mq.} + 2,25 \text{ mq.} = 50,60 \text{ mq.}$$



che può essere arrotondata a **51,00 mq.**

EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI

Non vi sono altri comproprietari dell'unità immobiliare pignorata all'infuori degli esecutati, per cui non è necessario verificare l'eventuale possibile separazione di quote di proprietà.

In ogni caso l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

DATI CATASTALI

Gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Si riepilogano di seguito i dati catastali attuali dell'unità immobiliare pignorata come risultanti dalla visura catastale:

Catasto fabbricati (CF) del Comune di Bari (BA)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub .	Zona Cens.	Categ .	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita	Piano	
	50	162	9		A/4	2	3,5 vani	Tot. 51 mq	€ 198,84	T	

Indirizzo: Piazzale Giuseppe Alberto Pugliese snc Edificio C2 piano T.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è stata acquisita da questo Esperto dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio e risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

E' stata solo rilevata la creazione di un piccolo disimpegno con un piccolo soppalco in corrispondenza di una camera, che appare realizzato con struttura amovibile.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Non sono state rilevate specifiche servitù.

Si rileva, in ogni caso che:



- nell'atto di provenienza dell'unità immobiliare in favore degli esecutati è riportato che: *"L'unità immobiliare in oggetto viene venduta a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, ivi compresi gli impianti che la corredano, ben noti alla parte acquirente, con le relative accessioni e pertinenze, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie e con i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato di cui è porzione ai sensi di legge e con il diritto ad utilizzare il locale deposito sito sul tetto di proprietà dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari distinto con il numero interno"* (n.d.r. 8).

Si rimanda, inoltre, all'atto di compravendita (alla presente allegato) con cui l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Bari alienò l'immobile di che trattasi al dante causa della parte venditrice che ha poi alienato il medesimo immobile in favore degli esecutati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare ne è porzione era originariamente di proprietà dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Bari, edificato in data anteriore al primo settembre 1967 (sembrerebbe risalire all'anno 1948).

E' composto di più palazzine di cui quella di cui l'unità immobiliare pignorata ne è porzione è identificata come Palazzina C2.

Da un portone posto su piazzale Giuseppe Alberto Pugliese si accede al vano scala di detta palazzina e l'ingresso all'unità immobiliare pignorata avviene dalla porta a destra salendo la prima rampa di scale.

Il fabbricato, senza ascensore, è costituito da un piano rialzato e primo ove sono dislocate le unità immobiliari destinate ad abitazioni, un piano secondo ove sono presenti alcuni locali destinati a ripostiglio e terrazzini, un piano terra ove sono presenti alcuni altri ambienti a cui si accede dall'esterno.

Da quanto appreso in occasione del sopralluogo, sembrerebbe che il locale al piano secondo di cui il proprietario dell'unità immobiliare di che trattasi ha diritto di utilizzo è contraddistinto con il n. 8.

Non sono stati rinvenuti elaborati tecnici da cui poter desumere le caratteristiche costruttive della struttura del fabbricato.

Tale fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione dell'involucro esterno (sembrerebbe nell'anno 2008) da cui ne è conseguito un suo rinnovamento rispetto alla costruzione originaria.



Attualmente le condizioni di manutenzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, nonché quelle dell'unità immobiliare stessa, sono discrete.

L'unità immobiliare è esposta a est e ad ovest.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in piastrelle di gres porcellanato, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica o gres porcellanato, l'angolo cottura presente in cucina è rivestito con piastrelle in ceramica/gres porcellanato, le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è blindato, le finestre sono in alluminio con vetrocamera non a taglio termico, sprovviste di tapparelle ma provviste di persiane esterne in alluminio con scuri interni e grate di sicurezza in ferro.

Il bagno è completo di tutti i servizi igienici ed è dotato di doccia.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, fognante, elettrico e del gas regolarmente allacciati alle reti principali cittadine.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano anche per la produzione dell'acqua calda e termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'unità immobiliare è anche dotata di citofono.

Gli impianti sono risultati funzionanti al momento del sopralluogo.

L'unità immobiliare non è dotata di balconi, ma solo di finestre.

STATO DI MANUTENZIONE

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare risultano complessivamente discrete.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata condotta in locazione giusta contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari in data 01/05/2024 al n. 008053 – serie 3T, con scadenza al 14/04/2028

Il canone di locazione è di € 300,00 mensili, pari a € 3.600,00 annui, che è ritenuto congruo da questo Esperto in considerazione della tipologia dell'immobile, delle sue dimensioni, delle sue rifiniture e della sua ubicazione.

PROVENIENZA VENTENNALE



Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c..

La documentazione prodotta dal creditore procedente risale sino ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento in data 24/12/2024.

La provenienza dell'unità immobiliare pignorata è la seguente:

- è pervenuta agli esecutati in regime di comunione legale dei beni per acquisto da [REDACTED]
[REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar Sinesi Gaia del 12/02/2013, rep. 4923/2752, trascritto presso la Conservatoria di Bari in data 14/02/2013 ai nn.5581/4316;
- a [REDACTED] per successione di [REDACTED]
[REDACTED], giusta denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 12 giugno 2003 al n.58 vol.139 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto per notar Sinesi Gaia del 12/02/2013, rep. 4923/2752, trascritto presso la Conservatoria di Bari in data 14/02/2013 ai nn.5580/4315.

Pertanto, all'atto della notifica del pignoramento gli esecutati risultavano intestatari dell'intero diritto di proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. prodotta dal creditore procedente si rileva quanto segue.

Iscrizioni

- o Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Bari il 14/02/2013 ai nn.5589/607 atto notarile pubblico per notar Sinesi Gaia (Bari) del 12/02/2013, rep.4924/2753, per € 188.000,00 a garanzia di € 94.000,00 contro [REDACTED]
[REDACTED] a favore Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma.

Trascrizioni

- o Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bari il 24/12/2024 ai nn.64327/48971 emesso dal Tribunale di Bari e notificato il 21/11/2024 contro [REDACTED]
[REDACTED] a favore di Vela Obg srl con sede in Conegliano.



REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stato possibile evincere che l'unità immobiliare non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 ed è di proprietà dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Bari che nel tempo ha proceduto ad alienare alcune unità immobiliari in attuazione della legge 24 dicembre 1993 n. 560.

In seguito a richiesta di accesso agli atti al Comune di Bari lo stesso ha comunicato di non aver rinvenuto la Licenza Edilizia riferita alla costruzione. Ha solo rinvenuto una pratica Edilizia D.I.A. dell'anno 2008 afferente ad altra unità immobiliare facente parte della medesima costruzione. A seguito di richiesta all'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Bari (ora Arca Puglia Centrale) lo stesso ha comunicato a questo Esperto di non aver rinvenuto pratiche edilizie riferite alla costruzione. In ogni caso, lo stato dei loghi rilevato è conforme alla planimetria catastale regolarmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, trattasi di fabbricato di proprietà dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Bari, l'unità immobiliare pignorata è stata regolarmente alienata con regolari atti notarili di compravendita dapprima da detto Istituto e poi in favore degli esecutati, di talché non sussistono ragioni per ritenere che l'immobile sia irregolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

L'amministratore del condominio di cui l'unità immobiliare ne fa parte è:

████████████████████.

Lo stesso ha comunicato che non vi sono spese condominiali insolute, a meno della quota di assicurazione pari ad € 50,00 l'anno, che non vi sono spese straordinarie deliberate e che la quota ordinaria delle spese condominiali ammonta a € 32,00 mensili.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L' A.P.E. verrà prodotto da questo Esperto, ove occorrente, entro la data di vendita dell'unità immobiliare.

ULTERIORI INFORMAZIONI

L'immobile non ricade in zona ZES Adriatica.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è proceduto alla formazione di un lotto unico così costituito:

Appartamento sito in Bari al Piazzale Giuseppe Alberto Pugliese Pal. C/2, piano rialzato, censito al catasto fabbricati del Comune di Bari al fg. 50, p.lla 162, sub 9, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare).



LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN BARI AL PIAZZALE GIUSEPPE ALBERTO PUGLIESE PAL. C/2, PIANO RIALZATO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI AL FG. 50, P.LLA 162, SUB 9, CAT. A/4 (ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: **€ 66.300,00 (euro sessantaseimilatrecento/00) con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti.**

Il regolamento 575/2013/UE definisce il valore di mercato come *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*.

A tal fine si ricorre, essendovene i presupposti, alla metodologia di stima c.d. “sintetico-comparativa”.

La determinazione del valore di mercato degli immobili, in base alla metodologia di stima diretta di tipo comparativo, prevede che occorra determinare il valore unitario di mercato (€/mq) ad essi attribuibile, il quale andrà poi moltiplicato per la superficie commerciale dei beni.

Al fine di determinare, quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi attraverso la procedura di stima diretta sintetico-comparativa, ossia confrontando lo stesso con altri immobili simili, posti in zone limitrofe e confrontabili a quella in cui esso si trova, il sottoscritto, oltre a consultare i dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in sigla OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ha svolto un'indagine volta a verificare l'esistenza di dati di compravendite di immobili ritenuti “comparabili” a quello oggetto di stima, onde determinare un congruo e attendibile valore unitario (€/mq) da porre alla base della stima.

Lo scrivente ha recuperato i dati delle seguenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima e situati in zone omogenee, e non troppo distanti, da quella in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione.

Si riportano, di seguito, le risultanze dell'indagine effettuata:



- compravendita del febbraio 2024 (categoria A/4 abitazioni di tipo popolare) – consistenza 50 mq – Piazzale Giuseppe Alberto Pugliese 1 (distanza circa 145 metri) – prezzo di vendita € 72.000,00 – valore unitario: 1.440,00 €/mq;
- compravendita dell'agosto 2023 (categoria A/4 abitazioni di tipo popolare) – consistenza 48 mq – Piazzale Giuseppe Alberto Pugliese 1 (distanza circa 44 metri) – prezzo di vendita € 80.000,00 – valore unitario: 1.666,67 €/mq;
- compravendita del febbraio 2023 (categoria A/4 abitazioni di tipo popolare) – consistenza 49 mq – Piazzale Giuseppe Alberto Pugliese 12 (distanza circa 41 metri) – prezzo di vendita € 73.000,00 – valore unitario: 1.489,80 €/mq.

Da cui si può ricavare un valore unitario medio pari a:

$(1.440,00 + 1.666,67 + 1.489,80) / 3 = 1.532,16$ €/mq., che può essere arrotondato a 1.530,00 €/mq.

Si consideri, inoltre, che l'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre dell'anno 2025 (ultimo disponibile) indica valori, per immobili analoghi a quello oggetto di stima e per la zona del comune di Bari in cui lo stesso ricade (D2 – Periferica), che oscillano da un valore minimo di 1.150,00 €/mq ad un massimo di 1.550,00 €/mq per stato conservativo normale; intervallo di valori nel quale ricade il valore medio ricavato dalle suddette compravendite.

Pertanto, ai fini della stima del valore dell'appartamento pignorato si assume il valore unitario pari a **1.530,00 €/mq** che viene ritenuto attendibile.

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si provvede, quindi, a moltiplicare il valore unitario ricavato per la sua superficie commerciale.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del bene, pari a mq. 51,00, si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
51,00	€ 1.530,00	€ 78.030,00

Il valore complessivo del BENE è, quindi, pari a **€ 78.030,00**.

EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

Considerato che l'immobile appartiene a persone fisiche la vendita non è soggetta ad I.V.A.

DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.



Di seguito questo Esperto Stimatore calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto.

Pertanto si ha:

Valore totale immobile	€ 78.030,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 11.704,50
Valore immobile con decurtazione	€ 66.325,50

Il valore del BENE con detrazione del 15% è pari, in valore arrotondato, a € 66.300,00.

EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

Deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, catastali

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

Deprezzamento per lo stato d'occupazione

Considerato che è in essere un contratto di locazione regolarmente registrato, che il relativo canone di locazione è tale da poter ricavare una congrua rendita e che il medesimo contratto di locazione ha scadenza al 14/04/2028 e che, quindi, consente un'eventuale disdetta in tempi compatibili con quelli occorrenti al perfezionamento delle operazioni di vendita del bene, non si ritiene di dover effettuare detrazioni a tal riguardo.

Deprezzamento in riferimento alla manutenzione

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

Deprezzamento per spese condominiali insolute

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

Il valore del BENE con detrazione del 15% per assenza di garanzia su vizi occulti è quindi pari a € 66.300,00.

Valore complessivo LOTTO UNICO: € 66.300,00 (euro sessantaseimilatrecento/00) con detrazione del 15%.



Espletato il mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, rimanendo a disposizione della S.V..

Bari, 10 marzo 2026

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

Ing. Luigi Paolo Ladisa



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato n. 1_ Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n. 2_ Visura catastale storica per immobile
- ✓ Allegato n. 3_ Estratto di mappa catastale
- ✓ Allegato n. 4_ Planimetria catastale
- ✓ Allegato n. 5_ Atti di provenienza
- ✓ Allegato n. 6_ Titoli edilizi
- ✓ Allegato n. 7_ Contratto di locazione
- ✓ Allegato n. 8_ Quotazioni immobiliari
- ✓ Allegato n. 9_ Elenco sintetico delle formalità
- ✓ Allegato n. 10_ Certificato Anagrafico di Matrimonio
- ✓ Allegato n. 11_ Comunicazione Comune di Bari
- ✓ Allegato n. 12_ Comunicazione Arca Puglia Centrale
- ✓ Allegato n. 13_ Comunicazione amministratore condominio
- ✓ Allegato n. 14_ Identificativi catastali
- ✓ Allegato n. 15_ Check list



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Bari al Piazzale Giuseppe Alberto Pugliese Pal. C/2, piano rialzato, censito al catasto fabbricati del Comune di Bari al fg. 50, p.lla 162, sub 9, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare).

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

Prezzo base d'asta: € 66.300,00 con detrazione per vizi occulti.



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 525/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.300,00

Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) – Piazzale Giuseppe Alberto Pugliese Pal. C2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato in catasto fg. 50, p.lla 162, sub 9, Categoria A/4	Superficie commerciale	51 mq
Pertinenze:			
Stato conservativo:	Discreto		
Stato di occupazione:	Locato		
Descrizione:	Appartamento al piano rialzato sito nel quartiere Mungivacca di Bari, con accesso dalla prima porta a destra di chi sale le scale dal portone della palazzina identificata come C2 del fabbricato al Piazzale Giuseppe Alberto Pugliese. La sua superficie interna netta, comprensiva dei divisori interni, è pari a circa 44 mq e l'altezza interna utile è pari a 3,00 mt circa. Si sviluppa su di un unico piano ed è composto di un ingresso/cucina, due camere, un bagno. Le sue condizioni di manutenzione sono discrete. Fa parte di un fabbricato la cui costruzione risale a dante anteriore all'anno 1967, originariamente di proprietà dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Bari, senza ascensore, in discrete condizioni di manutenzione. E' ubicato in zona classificata come periferica dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (in sigla OMI), sebbene prospiciente alla zona semicentrale. E' ubicato in un contesto urbano caratterizzato principalmente da residenze e modeste attività commerciali, nelle immediate vicinanze di via Giovanni Amendola e della Strada Statale 16 di Bari.		

