

TRIBUNALE DI BARI

II Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da . in danno di *** e ***** - N. 487/2024 R.G.E.**

* * * * *

1. INCARICO

Il Sig. G.E. dott.ssa Chiara Cutolo, nella procedura indicata in oggetto, con ordinanza del 04/03/2025, nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe de Sario, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.1825 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari, in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c., ed in data 05/03/2025 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava telematicamente il giuramento di rito, prendendo atto dei quesiti peritali indicati nel decreto di nomina.

Si è proceduto, così, alla consultazione telematica contenente gli atti del procedimento, dai quali è stato possibile verificare la titolarità del bene immobile oggetto di pignoramento, beni che risultano essere in capo ai debitori eseguiti ***** , per il diritto di piena proprietà di 1/2, e ***** , per il diritto di piena proprietà di 1/2.

2. INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE

In relazione al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 04 dicembre 2024 ai nn. 59141/45067, a favore di Altea Spv Srl., con sede a Milano, C.F. 12398590963 per la quota 1/1 di proprietà contro ***** per il diritto di piena proprietà di 1/2, e ***** nata a ***** per il diritto di piena proprietà di 1/2.

Il bene immobile da valutare è il seguente:

- Abitazione di tipo economico sito in Bari via Canonico Bux n.30, con ingresso da via Mons. F. Nitti n.58a scala F, in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 95 - sub 62; cat. A/3, consistenza 5,5.

In base alle risultanze catastali l'immobile suddetto è riportato nel NCEU come segue:

Comune di Bari, foglio 95, particella 95, sub 62, via Canonico Bux n.30, categoria A/3, zona censuaria 2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 667,52, intestato a *****

il diritto di piena proprietà di 1/2, e *****

er il diritto di piena proprietà di 1/2, in regime di comunione dei beni con *****.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari all'indirizzo via Canonico Bux n. 30, oggetto della presente perizia è pervenuta ai coniugi Sigg. ***** e ***** in virtù' dell'atto pubblico notarile di compravendita a rogito Notaio Pantaleo Salvatore di Putignano del 27/02/2018 rep. 61854/19035, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 12/03/2018 nn. 10973/8036, per i diritti di 1/2 di piena proprietà cadauno.

Con comunicazione trasmessa alle parti a cura del Custode incaricato Avv. Antonio De Venere, tramite raccomandata A/R ai debitori eseguiti sigg. ***** e *****, si fissava l'inizio delle operazioni di accesso in data 09.04.2025 alle ore 10.30. Alla data e ora stabilita nella comunicazione, essendosi il sottoscritto recato sui luoghi nel Comune di Bari in via Canonico Bux n.30, alla presenza del Custode incaricato Avv. Antonio De Venere, si procedeva al sopralluogo nell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva mediante le necessarie operazioni di rilievo metrico e fotografico (*Allegato1 - ALL1*).

Dall'esame preliminare della documentazione di cui all'art.567, comma secondo del c.p.c. della procedura disponibile nel portale dei servizi

telematici, è emerso che il creditore proceden

a effettuato il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n.302/1998 riguardante il bene pignorato.

La certificazione in questione riporta un elenco di atti di cui l'originario risulta trascritto in data 13/10/2007 (trascrizione nn.55006/34305) e dunque in data antecedente di 20 anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento. Il creditore ha, inoltre, effettuato il deposito di estratti catastali e visure ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari dalle cui visure emerge, comunque, che i dati attuali e storici dell'immobile pignorato sono stati indicati correttamente nella suddetta certificazione.

In merito al certificato di stato civile degli esecutati ***** e *****, è stato richiesto dal sottoscritto un estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio al Comune di Bari e dall'estratto è emerso che i suddetti esecutati si sono uniti in matrimonio in data 09/06/2009, e con il regime di comunione dei beni (*Allegato6 - ALL6*).

3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE

Appartamento per civile abitazione sito in Bari via Canonico Bux n.30.

L'immobile oggetto della presente procedura è un appartamento di abitazione civile, porzione di un fabbricato ubicato nel Comune di Bari in via Canonico Bux n.30 scala F, e attualmente con ingresso temporaneo da via Mons. F. Nitti n.58/a, quartiere Libertà (*vedi foto n.1*):

- appartamento al piano rialzato (catastalmente piano terra) composto di quattro vani ed accessori, con porta di ingresso a destra di chi sale le scale, contraddistinto dal numero interno 1 (uno);
- nell'insieme confinante con via Generale De Bernardis, con cortile interno, altro appartamento al piano, salvo altri.

L'immobile figura nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, in ditta degli esecutati ***** e *****, al foglio 95, particella 95, subalterno 62 via Canonico Bux n.30, piano T, zona censuaria 2, Cat. A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale 117 mq, rendita catastale € 667,52.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 ed è costituita da una struttura portante in muratura con il concatenamento di orizzontamenti in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono in muratura e laterizi dello spessore di cm 75 ca. I prospetti sono rivestiti con intonaco civile graffiato (*foto nn.2-3-4-5-27*).

Allo stato attuale l'intero edificio versa in un discreto stato di manutenzione e conservazione per le facciate delle vie Canonico Bux e De Bernardis, ed in buono stato di conservazione per le facciate prospicienti il cortile interno (accesso da via Mons. F. Nitti 58/A- *foto nn.3*) di recente intervento di manutenzione (*foto nn.4-5*).

Il suddetto fabbricato è allacciato alle rete generale urbana idrica e fognante dell' AQP ed è provvisto di impianto di ascensore.

Tipologia del bene

Trattasi di un'abitazione civile al piano rialzato fuori terra sita in via Canonico Bux n.30 al quartiere Libertà del Comune di Bari (*foto nn.1-2*), composto da quattro vani, ingresso, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Nell'insieme confinante con via Generale De Bernardis, con cortile interno, altro appartamento al piano, salvo altri.

Catastalmente così' distinto:

- Comune di Bari, foglio 95, particella 95 subalterno 62, via Canonico Bux n.30, piano T, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 667,52, intestato a *****,
per la quota
di proprietà 1/2, e ***** nata a
per la quota di proprietà di 1/2.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,05 metri

Si allegano la visura storica catastale dell'immobile (*allegato n.4 - ALL4*), la planimetria catastale e la planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi (*Allegato n.3- ALL3- allegato n.5 - ALL5*).

L'appartamento di che trattasi e' porzione del fabbricato scala F, costituito da sei piani fuori terra (rialzato e cinque piani superiori), con accesso da via

Canonico Bux n.30 (*foto nn.1-2*). Tale fabbricato fa parte del complesso edilizio composto da sei fabbricati contigui (contraddistinti dalle scale A,B,C,D,E,F). Tale complesso edilizio è dotato di un cortile interno a cui si accede da via Mons. F. Nitti n.58/a mediante un cancello pedonale ed un cancello carrabile per i veicoli, nonchè da via Generale De Bernardis (*foto nn.3-4-5-6-27-28-29-30*). Il suddetto cortile, su cui si affacciano i portoni di ingresso dei fabbricati-scale di cui sopra, è adibito al parcheggio delle auto dei residenti del complesso edilizio, per cui l'appartamento pignorato di che trattasi ha la disponibilità di un posto per il parcheggio di un' auto nel cortile.

Composizione interna

Planimetricamente l'unità immobiliare è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio, non è dotato di balconi bensì di ampie finestre in ogni stanza.

Caratteristiche strutturali

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali dell'appartamento, le compagnature/tramezzature sono in muratura, i solai sono in latero-cemento, la copertura del fabbricato è del tipo piano praticabile, le scale sono in calcestruzzo armato e rifinite in materiale marmoreo per quanto attiene le alzate e le pedate, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati con relativa idropittura (*foto nn.9-10*). Le pareti esterne dell'edificio invece sono intonacate con rivestimento civile graffiato di scarsa qualità (*foto nn.2- 4-5-27-28*).

Caratteristiche interne

Per quanto attiene le caratteristiche interne dell'appartamento oggetto della presente perizia, il sottoscritto ha rilevato che trattasi di appartamento dotato di rifiniture di discreto livello rispetto alla media. La pavimentazione di tutti gli ambienti dei vani, compresi la cucina ed il bagno, è costituita da tavelloni in ceramica di formato 50x50 cm (*foto nn.18-20-21-22*). Per quanto attiene il bagno e la cucina, la pavimentazione è in tavelloni di ceramica colorata 50x50 cm, i rivestimenti delle pareti per tutta la loro altezza 20x20 (cucinino) e 5x5 (bagno) (*foto nn.17-18-19-20-12-14-15-16*). L'ambiente del bagno è fornito di lavabo, water, bidet e doccia, completi degli accessori

idrici per il loro utilizzo (*foto nn.18-19*). Gli infissi esterni hanno una struttura in alluminio elettrocolorato, sono dotati di inferiate in ferro elettrocolorato e zanzariere (*foto nn.24-25-26*), mentre quelli interni sono in legno tamburato (*foto nn.19-20-21*). La porta d'ingresso dell'appartamento è del tipo blindata con pannellatura in legno (*foto n.8-11*). Inoltre l'appartamento da valutare è dotato di n.6 affacci esterni, costituiti da n.5 finestre a battente doppio (con vetri e scuretti in legno) e n.1 finestra a battente singolo nel bagno.

Pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e tinteggiati rispettivamente con idropittura del tipo ducotone ed a tempera, inoltre le pareti dell'ingresso/soggiorno sono rivestite con una zoccolatura alta mt. 1,20 circa costituita da mattonelle in pietra colorata 10x20 cm (*foto nn.12-14-15*).

Tutte le camere hanno il pregio di affacciarsi direttamente all'esterno; si può quindi desumere che le condizioni igienico-sanitarie siano buone. La distribuzione planimetrica è discretamente razionale, mentre lo stato di conservazione e di manutenzione è buono con rifiniture di discreta qualità e non si evidenziano importanti anomalie, eccetto qualche macchia di condensa sotto alcune finestre.

Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato che l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione estivo/invernale costituito da n.4 unità split (*foto n.23-27-28*), installate nelle tre camere da letto e nel soggiorno per la climatizzazione.

Per quanto attiene inoltre l'impianto elettrico lo stesso è sottotraccia con tensione di rete di 220V ed è conforme alle normative vigenti in materia.

L'illuminazione artificiale è realizzata con faretti a controsoffitto a basso consumo energetico e punti luce del tipo Led (*foto n.17*).

L'appartamento è allacciato all'impianto di autoclave condominiale, e il relativo fabbricato è provvisto di impianto di ascensore (*foto nn.7-9*).

Ai sensi della vigente normativa, in materia di Certificazione Energetica, per l'unità immobiliare è presente in atti l'Attestato di Prestazione Energetica,

datato 19/05/2017 allegato all'atto di compravendita del Notaio Pantaleo Salvatore.

Descrizione locali in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto della presente perizia, con riferimento alla planimetria catastale ed alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi attuale (ALL3- ALL5) :

Locale	Superficie Netta (mq) Calpestabile	Superficie Lorda (mq)	Coeff. di Differenziazione	Superficie Commerciale (mq)
APPARTAMENTO Piano Rialzato.				
Ingresso e soggiorno	24,70	27,60	1	27,60
Cucinino	5,10	5,70	1	5,70
Disimpegno	4,60	5,20	1	5,20
Camera matrim.	16,60	18,70	1	18,70
Letto1	15,435	16,90	1	16,90
Letto2	15,00	16,50	1	16,50
Ripostiglio	1,08	1,20	1/3	0,40
Bagno	4,45	5,00	1	5,00
Totale	86,965	96,80		96,00

dove

- la *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;

- la *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- la *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Il sistema di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98).

Dati metrici degli immobili

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

Appartamento di civile abitazione

Superficie netta calpestabile	86,965 mq
Superficie lorda	96,80 mq
Superficie commerciale	96,00 mq

Pratiche edilizie svolte

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto pubblico notarile del Notaio Dr. Salvatore Pantaleo di Putignano del 27.02.2018 rep.rio n.61854/19035 trascritto il 12.03.2018 nn.10973/8036 presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari.

Inoltre, in seguito a modifiche effettuate in un vano dell'immobile con realizzazione di un ripostiglio senza titolo abilitativo (*foto nn.31-32*), si rende necessario regolarizzare la situazione attuale interna di esso presentando una CILA in sanatoria all'UTC del Comune di Bari e quindi effettuare

contestualmente la variazione catastale della planimetria dell'immobile. I costi per le suddette regolarizzazioni urbanistico-catastali sono i seguenti:

1) sanzione CILA in sanatoria € 1.000,00 + 80,00 di diritti di segreteria, oltre oneri professionali di circa € 870,00;

2) variazione catastale planimetria € 50,00 per diritti di segreteria ed € 500,00 per onorario del tecnico incaricato.

Per un totale di € 2.500,00 per la regolarizzazione urbanistico-catastale dell'immobile di che trattasi.

Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche dei locali

Elemento Costruttivo	Caratteristiche	Stato di conservazione
Struttura portante	Sistema di costruzione in muratura e in latero-cemento	Sufficiente
Struttura orizzontale	Trave e solaio in c.a.	Sufficiente
Divisori interni	Tramezzature in laterizio e muratura	Sufficiente
Tipo di copertura	Solaio in c.a.	Sufficiente
Prospetti	Intonaco liscio per esterni	Discreto
Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato e smaltato	Discreto
Pavimenti	Tavelloni 50x50 di ceramica colorata e piastrelle 30x30 ceramica nel bagno e cucina	Discreto
Rivestimenti	Piastrelle ceramica smaltata a tutta altezza nel bagno e cucina 10x10	Discreto
Infissi interni	Porta blindata d'ingresso in legno, porte in legno tamburrato .	Discreto
Infissi esterni	In alluminio elettrocolorato con	Discreto

	vetri e persiane metalliche con cancelletti in ferro colorato e zanzariere	
Impianto elettrico	Sottotraccia e rispondente alla normativa vigente, privo di certificazione di conformità; illuminazione artificiale con faretti a controsoffitto.	sufficiente
Impianto di gas metano cucina	Allacciato alla rete cittadina; privo di certificazione di conformità.	sufficiente
Impianto di autoclave	Provvisto di riserva idrica di impianto condominiale a servizio del fabbricato	sufficiente
Impianto idrico e fognante	Collegato alla rete cittadina dell'AQP	Sufficiente
Impianto di climatizzazione inverno/estate	Costituito da n.4 unità split nei quattro vani dell'immobile	Sufficiente

Si fa presente che, ai sensi della vigente normativa in materia di Certificazione Energetica, l'appartamento de quo possiede la certificazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) datata 19/05/2017, allegata all'atto di compravendita del 27/02/2018 del Notaio Pantaleo Salvatore, con classe G energetica del fabbricato.

4. DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le specifiche dotazioni condominiali sono definite con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni dell'intero edificio, tali a norma dell'art.1117 del Codice Civile. Nel complesso immobiliare vi è amministrazione condominiale.

Da indagini effettuate presso l'amministratore p.t. del Condominio di Via Canonico Bux n.30, si riportano di seguito altre informazioni utili all'acquirente:

- spese condominiali ordinarie: la quota mensile delle spese ordinarie è di Euro 26,00;
- sono stati deliberati i lavori di rifacimento della facciata interna il cui importo è pari ad € 1.730,38;
- al 31-12-2003 l'appartamento aveva un debito nei confronti del condominio di € 2.324,12 a cui bisogna aggiungere € 957,12 di spese insolute per l'anno 2024, ed € 148,46 di oneri maturati nell'anno 2025 ;
- è stato effettuato un ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti dei proprietari dell'immobile in questione.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile è abitato dagli esecutati ***** e ***** con la propria famiglia.

6. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari all'indirizzo Canonico Bux n.30 oggetto della presente perizia è pervenuta ai coniugi ***** e ***** in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Pantaleo Salvatore del 27/02/2018 rep. 61854/19035, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 12/03/2018 nn.10973/8036.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle Ispezioni Ipotecarie per soggetto relative ai Sigg. ***** e ***** descritte nella relazione notarile in atti in data 09/12/2024 della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (Palermo), valide per il periodo antecedente al pignoramento, relativamente all'immobile oggetto

della presente procedura esecutiva, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE nn. 55009/12244 del 13/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 8/10/2007 numero repertorio 32786/15065 Notaio

Sub 62;

2. ISCRIZIONE nn. 10974/1498 del 12/03/2018 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/02/2018 numero repertorio 61855/19036 Notaio Pantaleo Salvatore con sede Putignano (Bari), a favore

Grava su Bari Foglio 95 Particella 95 Sub

62;

3. TRASCRIZIONE nn.59141/45067 del 04/12/2024 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 25/10/2024 numero di repertorio 11159 emesso da ufficiale giudiziario Corte di Appello di Bari sede Bari a favore di

Da visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 19/05/2025, per l'aggiornamento ad oggi

della documentazione ipotecaria, non risultano presenti ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni per ***** e ***** (*allegato n.7 - ALL7*). Nella suddetta visura ipotecaria di ***** effettuata dallo scrivente CTU si è constatato che non risulta riportata la trascrizione contro del 04/12/2024 nn.45067/59141 relativo all'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep.rio 11159 del 25/10/2024 Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Bari (*ALL7*). Inoltre nella suddetta ispezione ipotecaria del 19/05/2025 è presente, pèer entrambi gli esecutati, l'iscrizione contro del 12/03/2018 nn.1498/10974 - Pubblico Ufficiale Notaio Pantaleo Salvatore rep.rio 61855/19036 del 27/02/2018 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - immobili siti in Bari (*ALL7*).

8. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è situato in una zona semiperiferica della Città di Bari nel Quartiere Libertà. Tale zona è caratterizzata da un'alta densità di fabbricati residenziali, molto urbanizzata ed è servita di ogni servizio primario atto allo svolgimento della vita quotidiana (servizi per la residenza e commerciali, ecc.) e pertanto non necessita di spostamento verso il centro cittadino.

9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per valore dell'immobile si intende il valore venale, cioè il corrispondente valore in moneta che esso avrebbe se immesso sul mercato. A tale valore si potrebbe pervenire con il metodo a capitale di reddito ritraibile ovvero il metodo analitico. Tale modo di procedere, però, è sconsigliato in quanto i valori degli immobili sono fortemente influenzati da fattori locali tipici dei singoli comuni in cui sono ubicati e, nell'ambito dello stesso Comune, variano da una zona all'altra. Per tale ragione si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, che consente la valutazione diretta, per comparazione, di beni simili, (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

A tal proposito appare opportuno sottolineare i seguenti fattori :

- la zona in cui è posizionato l'immobile è di discreto interesse e questo lo rende discretamente appetibile;
- tutti gli ambienti dell'appartamento presentano luci di affaccio sui prospetti dell'immobile;
- la conformazione planimetrica dell'immobile è abbastanza razionale e garantisce uno sfruttamento discreto degli spazi, con una aerazione ed illuminazione sufficientemente adeguata;
- lo stato di conservazione e di manutenzione generale di tutto il comprensorio edilizio è sufficiente;
- lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile oggetto della presente perizia è discreto.

A tal fine, sono state svolte indagini approfondite in loco presso tecnici operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione si è pervenuti alla valutazione riportata nel seguito.

Esaurita la precedente e doverosa premessa ed in relazione alle caratteristiche localizzative/territoriali, va riferito che a seguito dell'indagine di mercato condotta acquisendo, come già detto, informazioni in loco, presso agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Bari e attraverso la consultazione di siti Internet specializzati (agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, Camera del Commercio di Bari, Borsinoimmobiliare.it) e di pubblicazioni specializzate, si è pervenuti ai seguenti risultati.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente perizia di stima, consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2024 - I semestre - dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che in merito alle abitazioni civili di tipo economico, dimensioni, dotazioni impiantistiche e di servizio, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione normali, i prezzi realizzati in tempi recenti nella

compravendita sono compresi tra un minimo di 1.250 €/mq ed un massimo di 1.750 €/mq.

Valori diversi sono riscontrabili sul sito specializzato Borsinoimmobiliare.it secondo cui i valori di mercato piu' attendibili per le abitazioni di tipo civile economico, nella zona di interesse, sono compresi in un intervallo tra un minimo di 1.000 €/mq.ed un massimo di € 1.250 €/mq.

Inoltre consultando il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare del C.C.I.A.A. di Bari relativo all'anno 2021, per immobili siti nel Comune di Bari per le condizioni in cui si trova l'immobile esaminato e risultando esso come abitazione con piu' di 45 anni di vetustà nel quartiere Libertà, il prezzo medio di vendita al metro quadrato di un immobile residenziale è di € 1.100 €/mq.

Si intende che nell'attribuzione dei valori unitari ai singoli beni, come pure nella individuazione delle potenzialità reddituali dei medesimi, si è tenuto conto delle specificità e caratteristiche di ciascuno, onde pervenire ad importi il piu' possibile concretamente attendibili e verificabili.

Il valore unitario applicato all'appartamento in oggetto, pari a 1.250 €/mq, corrisponde ad un valore medio dei valori massimi rilevati nel contesto di riferimento, poichè si tratta di un immobile vetusto caratterizzato da una ubicazione semiperiferica e da una vetustà di oltre 45 anni, ma con un dato positivo di possedere un posto auto nel cortile condominiale..

Dunque nel lotto unico costituito da appartamento residenziale è stato utilizzato, considerando la possibilità di parcheggio auto all'interno del cortile condominiale, il seguente prezzo unitario:

- € 1.250/ mq per l'unità immobiliare di civile abitazione.

Ne deriva che la quotazione di riferimento del bene in oggetto nelle condizioni d'uso in cui si trova è :

appartamento	1.250,00 Euro/mq
--------------	------------------

Pertanto si ottiene il seguente valore di mercato del bene pignorato nelle condizioni d'uso in cui trovasi:

. mq 96,00 x 1.250,00 Euro/mq = Euro 120.000,00 (euro centoventimila), che rappresenta il valore di mercato dell'immobile di che trattasi.

Tenendo conto dell' "abbattimento forfettario" del 15% "per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto", come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

Euro 120.000,00 - 15% = Euro 102.000,00 (diconsi Euro centoduemila/00).

Riepilogando:

Valore di stima: Euro 120.000,00

Deprezzamento del 15%:

Valore finale prezzo di vendita: Euro 102.000,00 (euro centoduemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari a 102.000,00 Euro (diconsi centoduemila/00 Euro).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare la suddetta regolarizzazione. Si ottiene pertanto il seguente valore :

Euro 102.000,00 – Euro 2.500,00 = Euro 99.500,00 (diconsi novantanovemilacinquecento/00 Euro).

10. CONCLUSIONI

La vendita dell'immobile oggetto della presente perizia dovrà avvenire in LOTTO UNICO :

Appartamento per civile abitazione sito in via Canonico Bux n.30 - Bari.

Appartamento sito in Bari - Quartiere Libertà - in Via Canonico Bux n.30, composto di quattro vani, oltre accessori al piano rialzato, coinfinante con via Generale De Bernardis, con cortile interno, altro appartamento al piano, salvo altri.

Catastalmente così' distinto:

- Comune di Bari, foglio 95, particella 95, subalterno 62, via Canonico Bux n.30, p. T, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 667,62,

per la quota di

proprietà 1/2, e ***** nata a

per la quota di proprietà di 1/2, in regime di

comunione dei beni.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari a 102.000,00 Euro (diconsi centoduemila/00 Euro).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad € 99.500,00 (diconsi novantanovemilacinquecento/00 Euro).

La presente relazione, con i relativi allegati, si invia online secondo le procedure informatiche PST presso il Tribunale di Bari, nonchè alle parti.

11. PERIZIA ESTIMATIVA EPURATA

In allegato alla presente si associa la versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008, ovvero una versione epurata dei dati sensibili riguardanti l'identità del debitore/debitori e di eventuali soggetti terzi (*Allegato n.8 - ALL8*).

12. CHECK LIST DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

Si allega, infine, alla presente relazione la "check list" inerente ai principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 II co. c.p.c. di concerto con il Custode Giudiziario dell' immobile (*Allegato n.9 - ALL9*).

13. ALLEGATI

Si allegano alla presente perizia i seguenti documenti:

Allegato 1 - ALL1 - Verbale di accesso e sopralluogo;

Allegato 2 - ALL2 - Rilievi fotografici dello stato dei luoghi accertati;

Allegato 3 - ALL3 - Planimetria catastale dell'immobile;

Allegato 4 - ALL4 - Visura catastale dell'immobile;
Allegato 5 - ALL5 - Planimetria di rilievo dello stato attuale dell'immobile;
Allegato 6 - ALL6 - Estratto di matrimonio degli esecutati;
Allegato 7 - ALL7 . Ispezione ipotecaria aggiornata al 19/5/2025;
Allegato 8 - ALL8 . Perizia estimativa epurata;
Allegato 9 - ALL9 - Check list della documentazione.

La presente relazione, costituita da DICIOTTO pagine e a cui vengono aggiunti gli allegati di cui sopra, viene depositata in originale telematicamente sia presso gli Uffici del Tribunale di Bari che presso le parti, mentre viene consegnata in copia cartacea semplice nella sola relazione di stima agli Uffici del Tribunale di Bari, il tutto come richiesto nei quesiti posti nel verbale di giuramento.

Ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto trasmette la seguente relazione corredata degli allegati citati, restando a disposizione per quanto eventualmente necessario.

Bari, 26 maggio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giuseppe de Sario