

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

In danno di:

Giudice delegato: **dott. RUFFINO**

R.G.: **384/25**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe promosso dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, il giudice delegato **dott. RUFFINO** nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto **arch. Raffaella Coronelli**, con studio in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 255, PEC arch.coronelli@archiworldpec.it. Terminati gli accertamenti e gli studi commissionati, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione, strutturata per risposta ai quesiti.

PREMESSA

La **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, con sede legale in Roma al Viale A. Spinelli n. 30 (C.F. e P.IVA 09339391006), rappresentata e difesa dall'avv. Massimo D'Arcangelo (c.f. DRCMSM41L28A944E), ha chiesto ed ottenuto la **trascrizione** presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari, in data **22.10.2025** ai n. **39179/52331**, di **atto di pignoramento** a proprio favore e contro i sigg. nato a

per il diritto di proprietà per la
quota di 1/3 dell'intero, nato a

per il diritto di proprietà per la



quota di 2/9, nata a
per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 e
nato a
er il diritto di proprietà per la quota di 2/9 sui seguenti
immobili (V. anche certificazione ex art. 567 2° comma per notaio Dr.ssa
Maria Landolfo in Napoli del 28.10.2025, in atti):

“Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A662 – BARI (BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana- Foglio 81 **Particella** 425 **Subalterno** 3
Natura C6 – STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE **Consistenza** 12 MQ
Indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI N. civico 36 Piano TE ”

“Immobile n. 2

Comune A662 – BARI (BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana- Foglio 81 **Particella** 421 **Subalterno** 5
Natura A3– ABITAZIONE DI TIPO **Consistenza** 5,5 vani
ECONOMICO
Indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI N. civico 38 Piano - ”

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI ALL’ESPERTO

1. QUESITO n. 1.

**1.1 CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA
TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI**

Dall’esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, in
particolare dalla certificazione notarile ex art. 567 2° comma per notaio in



Napoli dott.ssa Maria Landolfo in atti, nonché dall'ulteriore documentazione richiesta e reperita dal sottoscritto CTU, **si evince la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità dei debitori esecutati sigg.ri**

La piena proprietà è stata acquisita dagli stessi sigg.ri per effetto di **accettazione tacita di eredità in rettifica** contenuta nell'atto a rogito della dott.ssa **Daiana Anna Saracino, notaio in Bari** in data **01.12.2025**, registrato a Bari il **09.12.2025** al n. **55190/IT**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Bari il **09.12.2025** ai nn. **61621/46084**.

2.1 Provenienza del ventennio

Gli immobili pignorati appartengono agli eredi della sig.ra

Infatti, con atto di **accettazione tacita di eredità in rettifica** (si allegano, comunque, alla presente i precedenti atti di accettazione tacita di eredità) contenuta nell'atto a rogito della dott.ssa **Daiana Anna Saracino, notaio in Bari** in data **01.12.2025**, registrato a Bari il **09.12.2025** al n. **55190/IT**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Bari il **09.12.2025** ai nn. **61621/46084** (**si allega alla presente il**



predetto atto di accettazione tacita di eredità in rettifica), il coniuge

, riceve la quota di 1/3

di piena proprietà, i germani

ricevono

ciascuno la quota di 2/9 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto fabbricati Fg.81 p.lla 425 sub. 3 e sub 5 da

per la

quota di 1/1 di piena proprietà, degli immobili oggetto di stima siti in via Giuseppe Verdi civ. 38/B, e precisamente:

a) appartamento al primo piano, contraddistinto dal numero di interno 3, composto di tre vani ed accessori, confinante con vano scala e area scoperta da due lati, salvo altri. Immobile riportato in Catasto del Comune di Bari al foglio 81, particella 421, sub 5, Giuseppe Verdi civ. 38/B, interno 3, piano 1°, Z.C. 2, cat. A/3, classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale 102 mq. escluse aree scoperte 90 mq., rendita euro 908,96;

b) pertinenziale posto auto scoperto al piano terra, contraddistinto dal numero di interno 1, confinante con via G. Verdi e con corsia di manovra da due lati, salvo altri. Immobile riportato in Catasto del Comune di Bari al foglio 81, particella 425, sub 3, Giuseppe Verdi civ. 36/B, int. 1, p. t., Z.C. 2, cat. C/6, cl. 1, sup. cat. tot. 12 mq.

Precedentemente, con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notaio dott.ssa Chiaia Claudia del 02/12/2015, rep. 11066/3316, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 03/12/2015 ai nn.45505/33504 la sig.ra

già proprietaria della quota di 1/2 della piena proprietà, riceveva la restante quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili riportati



in catasto al fg. 81 p.lla 421 sub. 5 e fg. 81 p.lla 425 sub. 3 dal sig.

**(si allega il predetto atto di
cessione di diritti reali a titolo oneroso).**

Al ventennio ai _____ in
regime di comunione legale, gli immobili sono pervenuti per acquisto fatto
dal sig. _____ con atto di
compravendita per notaio Carlo Guaragnella del 06/07/2007, rep.
101179/13546, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 11/07/2007 ai
nn.40561/25688, con cui gli stessi coniugi acquistavano per la quota di 1/2
di piena proprietà ciascuno gli immobili riportati in catasto al fg.81 p.lla 421
sub. 5 e al fg.81 p.lla 425 sub. 3. **(V. copia atto allegato in copia alla
presente).**

Il suddetto sig.

con atto di compravendita per notaio Guaragnella Carlo del
30/09/2002, rep. 78104, trascritto presso la Conservatoria di Bari il
03/10/2002 ai nn.42368/30300 acquistava gli immobili riportati al catasto
Terreni fg. 81 p.lla 177, e catasto Fabbricati fg. 81 p.lla 174 sub. 1, sub. 2 e
sub. 3, fg. 81 p.lla 175 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5, fg. 81 p.lla 176
subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e sub. 8, fg. 81 p.lla 178 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e sub. 7, fg.
81 p.lla 179 subb. 1, 2, 3 e sub. 4, al fg. 81 p.lla 180 sub. 1 graffato al fg. 81
p.lla 181, fg.81 p.lla 180 sub. 10, sub. 11, subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e sub. 9 da

**

2.2 Formalità pregiudizievoli (nel ventennio anteriore alla



trascrizione del pignoramento)

- **Bari – 22.10.2025 - n. 52331/39179: Trascrizione** – a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa** con sede in Roma e **contro** i sigg.

per il diritto di piena proprietà per la
quota di 1/3 dell'intero,

ena

a a

di

LA

per

il diritto di piena proprietà per la quota di 2/9 dell'intero – **di atto di pignoramento** sugli immobili oggetto della presente perizia. Nella sezione **D** è riportato quanto di seguito “**SI CHIEDE LA RETTIFICA DI NOTA DELLA TRASCRIZIONE NN.51141/38278 DEL 15/10/2025 POICHE' E' STATO ERRONEAMENTE INDICATO L'IMMOBILE AL FG. 81 P.LLA 425 SUB.5 AL POSTO DEL CORRETTO FG. 81 P.LLA 421 SUB 5**”.

- **Bari – 15.10.2025 - n. 51141/38278: Trascrizione** – a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa** con sede in Roma e

a



a
di
A
er

il diritto di piena proprietà per la quota di 2/9 dell'intero – **di atto di pignoramento** sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (**NOTA SUCCESSIVAMENTE RETTIFICATA CON TRASCRIZIONE DEL 22.10.2025 - n. 52331/39179 POICHE' ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO L'IMMOBILE AL FG. 81 P.LLA 425 SUB.5 AL POSTO DEL CORRETTO FG. 81 P.LLA 421 SUB 5**);

- **Bari – 11.07.2007 - n. 40562/9260: Iscrizione** – a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa** con sede in Roma e **contro**

er il diritto di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni - atto notaio Guaragnella Carlo (Ba) del 06.07.2007, rep. 101180/13547 per Euro 400.000,00, a garanzia di Euro 200.000,00– **di ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente perizia.

3. Individuazione ed identificazione dei beni oggetto di stima

Descrizione sintetica del LOTTO di vendita nel suo complesso

I beni oggetto di pignoramento (appartamento a primo piano e pertinenziale posto auto scoperto a piano terra ad uso esclusivo) sono ubicati in Bari,



quartiere San Francesco / Fiera, alla via Giuseppe Verdi, ai civici 38 e 36; in particolare, al civ. 38 di via Verdi, è posto il cancello pedonale d'accesso all'area scoperta che conduce all'androne condominiale del complesso residenziale costituito da due palazzine contraddistinte dal corpo di fabbrica "A" e "B", e precisamente gli immobili in stima appartengono al corpo di fabbrica "B". Al civ. 36 di via G. Verdi è posto il cancello carrabile d'accesso all'area scoperta pertinenziale condominiale ove trova collocazione, giusto in prossimità del cancello carrabile d'accesso, il posto auto scoperto (stallo) a piano terra. Il corpo di fabbrica "B" è composto da uno stabile condominiale costituito da quattro piani fuori terra (piano terra e tre piani superiori), oltre a piano interrato adibito ad autorimessa, risalente a circa venti anni fa. I beni in stima sono ubicati in zona semiperiferica dell'abitato urbano di Bari quartiere San Francesco / Fiera, in stretta prossimità della Fiera del Levante e della Pineta San Francesco ed, in particolare, compresa nel lembo urbano tra il litorale e l'abitato cittadino.

In definitiva, considerate le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento e la loro indivisibilità, è stato formato un **LOTTO UNICO** così come descritto di seguito:

in Bari, quartiere San Francesco / Fiera, alla via Giuseppe Verdi: a) piena proprietà di appartamento a primo piano, composto di cinque vani ed accessori; confinante con vano scala condominiale, area pertinenziale scoperta condominiale d'accesso allo stabile e con proprietà alvo altri; in Catasto Urbano del Comune Bari al fg. 81, p.lla 421 sub. 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 908,96, via



Giuseppe Verdi civ. 36, piano 1, interno 3; b) piena proprietà di posto auto scoperto a piano terra, costituente il primo posto auto ubicato subito a sinistra di chi entra nell'area pertinenziale condominiale dell'intero complesso residenziale, avente accesso dall'ampio cancello carrabile posto al civ. 38 di via G. Verdi, e confinante con cortile condominiale e con proprietà venditrice, salvo altri; in Catasto Urbano del Comune Bari al fg. 425 sub. 3, categoria C/6, classe 1, mq.12, rendita Euro 61,36, via Verdi civ. 38, piano terra.

In particolare in ossequio ai quesiti posti dal G.E. i beni oggetto di stima e costituenti il LOTTO UNICO di vendita possono essere identificati come segue:

A) APPARTAMENTO A PRIMO PIANO

A1) POSTO AUTO SCOPERTO A PIANO TERRA

3.2 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Il complesso residenziale cui appartengono gli immobili in stima è stato realizzato su suolo rinveniente dalla demolizione di un preesistente fabbricato in virtù di permesso di costruire n. 63/2003, rilasciato dal Comune di Bari in data 21 ottobre 2004 e successiva variante in corso d'opera giusta Denuncia di inizio attività (D.I.A.) del 24 gennaio 2007 ed è stato ultimato in data 29 marzo 2007, ed è stato ultimato in data 29 marzo 2007, come risulta dalla comunicazione di fine lavori protocollata al Comune di Bari in data 30 marzo 2007 (protocollo n. 67/07).

Il fabbricato residenziale cui appartengono gli immobili in stima con atto, per notaio in Bari dott. Carlo Guaragnella a rogito in data 02.09.2004



registrato a Bari in data 07.09.2004 al n. 101164 e trascritto a Bari il 04.09.2004 ai nn. 44064/30133, 44065/30134 e 44066/30135, atto di asservimento e al vincolo a parcheggio privato (piano terra) e ad autorimessa (piano interrato).

Con riferimento all'appartamento oggetto di esecuzione si precisa che l'appartamento posto a primo piano oggetto d'esecuzione (che, in base a quanto riscontrato in corso di sopralluogo, ed a quanto dichiarato dallo stesso sig. _____) presenta le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato dai predetti titoli edilizi:

1°) è stata eseguita, senza titolo autorizzativo, una parziale demolizione della parete a sud definente il soggiorno, ambiente, questo, che si è esteso sino alla muratura d'ambito definente la parte più estesa del balcone a sud, interrompendone la continuità, andando quindi ad incrementare la superficie abitabile del soggiorno-pranzo ed andando a realizzare, altresì, un cucinino; la superficie di balcone trasformata in superficie abitabile annessa in ampliamento al soggiorno-pranzo è di circa 18 mq;

2) il vano precedentemente adibito a cucina è stato adibito a camera da letto figli.

L'ampliamento illegittimo del soggiorno-pranzo con annesso cucinino è stato realizzato successivamente all'acquisto dell'appartamento stesso, ovvero successivamente al 06/07/2007 e, quindi, successivamente ai termini previsti, nella realizzazione/ammissione di opere abusive, dalla Legge 326/2003 e s.m.i. (del resto l'intero stabile è stato realizzato successivamente all'anno 2003); pertanto, ai fini di tutela dell'eventuale acquirente in sede di aggiudicazione all'asta dell'immobile e come richiesto



dal G.E. in sede di formulazione dei quesiti, il sottoscritto, nella determinazione del valore dell'immobile, ritiene di operare come segue:

a) di considerare i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi (con materiali di qualità analoga a quelli all'oggi esistenti nell'appartamento in oggetto) in conformità con quanto legittimato dal titolo edilizio e di stimare dette superfici/volumetrie al conseguente valore unitario conseguente all'operato ripristino dello stato dei luoghi (nella sostanza, la porzione di balcone, all'oggi chiusa per l'ampliamento del soggiorno-pranzo con cucinino, verrà stimata al valore unitario relativo a balcone). Gli oneri necessari per il ripristino dello stato dei luoghi verranno, quindi, sottratti al valore dell'immobile determinato dal sottoscritto nella presente relazione.

Voce di lavoro	u.m.	Costo (€) Iva inclusa
Demolizione degli elementi realizzati sull'ampio balcone in ampliamento del soggiorno-pranzo e dell'adiacente cucinino e ricostruzione, in ripristino stato della precedente conformazione d'ambito del vano soggiorno-pranzo; adeguamento degli impianti e degli elementi di finitura in dotazione dell'appartamento (fornitura e posa di pavimenti, tinteggiatura, con materiali di qualità del tutto analoga a quella esistente), incluse opere di svellimento/rimozione; incluso trasporto a rifiuto; incluso ogni altro onere e magistero a rendere il tutto a regola d'arte. Fornitura e posa in opera di elemento d'infisso porta-finestra completo di avvolgibile, con materiali di qualità del tutto analoga agli infissi esistenti.	a corpo	€ 15.000
COSTI TOTALI CONTABILIZZATI (IVA inclusa)	Euro	15.000

Tabella quantificazione costi ripristino stato luoghi in conformità con quanto legittimato dai titoli edilizi

b) Per quanto attiene le variazioni interne (vano precedentemente adibito a cucina attualmente adibito a camera da letto figli), l'esecuzione delle stesse (eseguite senza titolo autorizzativo nell'immobile in oggetto e come anche dichiarato dal sig. _____ nel corso del sopralluogo effettuato), le stesse opere sono sanabili previa idonea istanza di sanatoria ai sensi della



normativa vigente e con oneri quantificabili in Euro 1.000,00 circa, previa pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 come modificato dall'art. 5 della legge 73/2010 ed eventuali s.m.i.

I costi così determinati debbono intendersi inclusivi anche dei costi relativi alle *prestazioni professionali* del Tecnico incaricato della regolarizzazione, dei *Diritti di Segreteria*, ed ogni altro *onere accessorio* dovuto al competente Ufficio del Comune di Bari.

VARIAZIONI CATASTALI

I dati catastali dell'immobile oggetto di perizia corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

4.1 Elencazione, individuazione e descrizione analitica dei beni componenti il LOTTO UNICO

A) APPARTAMENTO

Descrizione analitica dell'appartamento

Appartamento con destinazione d'uso residenziale, altezza interna utile di 2,70 mt circa, composto da zona giorno articolata da un ingresso che immette in un soggiorno-pranzo attrezzato di retroposto cucinino (ambienti questi oggetto di opere di ampliamento realizzate senza titolo edilizio) da cui si accede ad un ampio balcone; dall'ingresso si accede inoltre ad una camera da letto figli ed al disimpegno distributore che smista la zona notte composta da un bagno di servizio/lavanderia, una camera da letto figli, una camera da letto matrimoniale ed un bagno padronale; la cucina, la prima



camera da letto figli, la camera da letto matrimoniale ed il bagno padronale hanno affaccio su di un ampio balcone; il soggiorno-pranzo ha affaccio sul balcone che prospetta l'area pertinenziale condominiale d'accesso allo stabile, mentre il bagno di servizio-lavanderia risulta essere cieco.

destinazione (appartamento a 1° piano)	Superficie reale netta (mq.)	Coefficienti di ragguaglio	Superficie commerciale equivalente (mq.)	esposizione	condizioni di manutenzione
Ingresso	3,40	100%	3,40	-	ottime
soggiorno-pranzo	21,00	100%	21,00	sud-ovest	ottime
Letto figli	8.30	100%	8.30	sud	ottime
Disimpegno	3,85	100%	3,85	-	ottime
Letto figli	14,55	100%	14,55	est	ottime
Letto matrimoniale	15,00	100%	15,00	sud	ottime
Bagno padronale	5,25	100%	5,25	sud	ottime
Bagno di servizio/lavand.	3,65	100%	3,65	-	ottime
Balcone ad est/sud (zona notte)/ovest	33,50	25%	8,40	sud-ovest	ottime
Ampio balcone a sud (zona giorno), attualmente quasi totalmente oggetto di opere di ampliamento realizzate senza titolo edilizio, occupato da porzione di soggiorno-pranzo attrezzato con adiacente cucinino.	28,20	35%	9,90	sud	ottime
Muri esterni / interni	11,75	100%	11,75	-	-
Muri di confine	2,70	50%	1,35	-	-
Superficie commerciale equivalente totale			98,10		
Esposizione globale	doppia esposizione con affaccio a sud ed est				



Condizioni globali di manutenzione	ottime
------------------------------------	--------

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali del bene:

Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: buone
Solai: solai laterocementizi vincolati a telai (costituiti da travi e pilastri) in c.a.; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello d'ingresso condominiale tipologia: anta singola; materiale: ferro; condizioni: buone
Portone ingr. androne vano scala: tipologia: anta singola; materiale: anticorodal e vetro; condizioni: buone
Porta di ingresso appartamento: tipologia: anta singola blindata a rostro multiplo e sistema antisperonamento; condizioni: buone
Infissi interni: tipologia: a battente ed incasso; materiale: legno noce; condizioni: buone
Infissi esterni: tipologia: due ante; materiale: anticorodal color lavanda e vetrocamera; elementi oscuranti avvolgibili in pvc con azionamento elettrico; condizioni: buone
Pavim. Interna: soggiorno-pranzo: materiale lastre in marmo (60x30cm); condizioni: ottime
cucinino: materiale gres porcellanato effetto legno (60x15cm); condizioni: ottime
bagno padronale materiale: gres porcellanato a effetto legno finitura opaca (33x11cm); condizioni: ottime
letto figli/wc lavanderia: materiale gres porcellanato a finitura opaca (33,5x33,5cm); condizioni: ottime
letto figli/ letto matrimoniale: materiale: doghe in parquet; condizioni: ottime
Rivestimento interno: - ubicazione: bagno padronale, gres porcellanato di colore chiaro a finitura opaca con inserimento di n.1 greca a definizione della fascia basamentale e n.1 cornice a definizione della parte terminale del rivestimento; condizioni: ottime
- ubicazione: wc lavanderia: materiale gres porcellanato a finitura opaca color verde acqua effetto mosaico; condizioni: ottime
Cucinino: zona angolo cottura, materiali: gres porcellanato di colore chiaro a finitura opaca con inserimento di n.1 greca a definizione della fascia basamentale; condizioni: ottime



Pavim. balconi materiale: tozzetti in gres porcellanato opaco di colore grigio verde
15x15 cm; condizioni: ottime

Pareti: finitura: pittura a civile; condizioni: ottime

Dotaz. sanitari bagno: - bagno padronale: dotazione: vasca idromassaggio rettangolare, sanitari sospesi “Duravit” bidet, w.c. con geberit a doppia portata; rubinetteria in acciaio; condizioni: buone
- wc lavanderia: dotazione sanitari: doccia (70x70cm), lavabo, bidet w.c. a cassetta; condizioni: buone

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: ottime; conformità: da collaudare

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: ottime; conformità: da collaudare

Idrico-fognante: tipologia: sottotraccia, condominiale; condizioni: ottime; conformità: da collaudare

Termico: tipologia: autonomo con caldaia “vaillant”; alimentazione: metano; diffusori: radiatori a piastra in ghisa; condizioni: ottime; conformità: da collaudare

Citofonico/video: tipologia: video“Btcino”; condizioni: buone; conformità: da collaudare

Descrizione analitica del posto auto scoperto a piano terra

Il posto auto scoperto a piano terra (stallo) annesso all'appartamento in stima e ad uso esclusivo risulta posto in prossimità del cancello carrabile d'accesso al complesso posto al civ. 36 della pubblica via Giuseppe Verdi ed è contraddistinto dal numero 1 (uno), è pavimentato in battuto di cemento, cinto su due lati da muratura di costruzioni sul confine.

destinazione (posto auto scoperto a piano terra)	Superficie reale netta (mq.)	Coefficienti di ragguaglio (rispetto all'appartamento al 1° piano)	Superficie commerciale equivalente (mq.)	esposizione	condizioni di manutenzione
Posto auto scoperto (stallo)	13,50	70%	9,45	-	ottime
Superficie commerciale equivalente totale			9,45		



Condizioni globali di manutenzione	ottime
------------------------------------	--------

Come accertato in sede di sopralluogo, **l'importo mensile delle spese condominiali ordinarie**, riferibili all'appartamento ed al posto auto (stallo) a piano terra, sono stimabili mediamente a circa **Euro 55,00 al mese** (incluse le spese di esercizio e manutenzione dell'ascensore). L'amministratore di condominio pro-tempore è il sig. _____, con studio in Via Casale Y Figorua, 8 - 70123 Bari - Telefono 080 5740649.

STATO DI POSSESSO DEI BENI IN STIMA

Gli immobili in stima sono occupati dal sig. _____ e famiglia e sono utilizzati ad uso residenziale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **non risultano** domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- **risulta** atto di asservimento e al vincolo a parcheggio privato (piano terra) e ad autorimessa (piano interrato), atto per notaio in Bari dott. Carlo Guaragnella a rogito in data 02.09.2004 registrato a Bari in data 07.09.2004 al n. 101164 e trascritto a Bari il 04.09.2004 ai nn. 44064/30133, 44065/30134 e 44066/30135;
- **non risultano** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.



Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **Bari – 22.10.2025 - n. 52331/39179: Trascrizione** – a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa** con sede in Roma e **contro** i sigg.

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 dell'intero,

per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/9 dell'intero,

per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/9 dell'intero e

per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/9 dell'intero – **di atto di pignoramento** sugli immobili oggetto della presente perizia. Nella sezione **D** è riportato quanto di seguito “**SI CHIEDE LA RETTIFICA DI NOTA DELLA TRASCRIZIONE NN.51141/38278 DEL 15/10/2025 POICHE' E' STATO ERRONEAMENTE INDICATO L'IMMOBILE AL FG. 81 P.LLA 425 SUB.5 AL POSTO DEL CORRETTO FG. 81 P.LLA 421 SUB 5**”.

- **Bari – 15.10.2025 - n. 51141/38278: Trascrizione** – a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa** con sede in Roma e **contro** i sigg.

per il diritto di piena proprietà per la



quota di 1/3 dell'intero,

il diritto di piena proprietà per la quota di 2/9 dell'intero – **di atto di pignoramento** sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (**NOTA SUCCESSIVAMENTE RETTIFICATA CON TRASCRIZIONE DEL 22.10.2025 - n. 52331/39179 POICHE' ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO L'IMMOBILE AL FG. 81 P.LLA 425 SUB.5 AL POSTO DEL CORRETTO FG. 81 P.LLA 421 SUB 5); per quanto eventualmente in pertinenza della presente procedura esecutiva;**

- **Bari – 11.07.2007 - n. 40562/9260: Iscrizione – a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa con sede in Roma e contro**

er il diritto di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni - atto notaio Guaragnella Carlo (Ba) del 06.07.2007, rep. 101180/13547 per Euro 400.000,00, a garanzia di Euro 200.000,00– **di ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente perizia.



5. VALUTAZIONE DEL LOTTO

Criteri di stima utilizzati

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione con beni aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima, interessati da compravendite avvenute in tempi recenti e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

Dall'analisi dei prezzi di mercato il sottoscritto ha, quindi, tenuto conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- tipologia;
- mercato immobiliare locale;
- valore di costo dell'immobile;
- valore di rendita dell'immobile.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Agenzie immobiliari di zona e/o presenti su rete Internet, OMI dell'Agenzia del Territorio, Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e conoscenze dirette e personali del mercato immobiliare.

Dalle indagini così effettuate si è rilevato un valore, per immobili della stessa fattispecie di quelli in questione e siti nella stessa zona, compreso tra i 1.650,00 €/mq e € 1.950,00 €/mq di superficie commerciale. Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto di diversi fattori, quali: la collocazione dei beni oggetto di stima, la destinazione d'uso, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la consistenza, le risultanze delle indagini



di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del beni in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 1.900,00 €/mq.

Valutazione di mercato dei beni costituenti il LOTTO di vendita

Stima sintetica comparativa

Il calcolo del valore degli immobili costituenti il presente lotto unico di vendita è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti (superfici commerciali). Il valore di mercato così determinato è da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Identif. bene	destinazione	Superficie commerciale equivalente (mq)	Valore unitario	Valore complessivo (Euro)
	Appartamento a 1° piano e pertinenziale posto auto scoperto a p. terra	107,55	1.900 €/mq	204.345,00
VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' LOTTO				Euro 204.345

a cui occorre detrarre gli oneri, precedentemente quantificati in complessivi Euro 15.000,00, connessi al costo delle opere edili necessarie al ripristino dello stato dei luoghi (V. paragrafo relativo alla legittimità edilizia, presente relazione), pervenendo all'importo di **Euro 189.345,00** (= Euro 204.345,00 - Euro 15.000,00).

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO DI VENDITA

Il valore a base d'asta del lotto di vendita, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato del lotto secondo il seguente criterio: “....omissis....*effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al*



15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti,...omissis... ”

Pertanto il valore a base d'asta della piena proprietà del lotto di vendita, è pari ad **Euro 189.345,00 * 0,85 = Euro 160.943,25**

arrotondabili ad Euro 160.900,00 (centosessantamilanovecentoeuro/00).

Avendo assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione e si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Allegati:

1. Verbale del sopralluogo;
2. Visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari;
3. Stralcio di mappa catastale;
4. visure storico-catastali relative agli immobili in stima;
5. Suddivisione in subalterni;
6. Planimetrie catastali degli immobili;
7. Planimetria di rilievo dell'appartamento (stato di fatto);
8. Copia atto di accettazione tacita di eredità di rettifica per notaio D.A. Saracino del 01.12.2025, reg. a Bari il 09.12.2025 al n. 55190/IT, trasc. alla Conservatoria dei RR.II il 09.12.2025 ai nn. 61621/46084 e relativa nota di trascrizione;
9. Copia atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notaio dott.ssa Chiaia Claudia del 02/12/2015, rep. 11066/3316, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 03/12/2015 ai nn.45505/33504;
10. Copia Attestato di prestazione energetico (APE) relativo



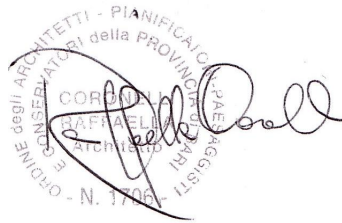
all'appartamento;

11. Copia atto di compravendita notaio Carlo Guaragnella del 06/07/2007,
rep. 101179/13546, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 11/07/2007
ai nn.40561/25688;

12. Documentazione fotografica (n. 62 foto).

Triggiano, li 18 giugno 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. Arch. Raffaella Coronelli



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Raffaella Coronelli', written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI e CONSERVATORI della PROVINCIA di BARI' around the top edge, 'CORONELLI RAFFAELLA' in the center, 'Architetto' below the name, and 'N. 17061' at the bottom.

