

STUDIO TECNICO  
ING. VITO BIANCOFIORE  
Ingegnere Edile-Architetto  
www.vitobiancofiore.it

TRIBUNALE DI BARI

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Procedura n. R.G.E. 310/2022

promossa da

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

(Avv. Tommaso Ruccia)

contro

G.E. Dott.ssa MARINA CAVALLO

ESPERTO STIMATORE Ing. VITO BIANCOFIORE

\*\*\*\*\*

INDICE

Premesse .....	pag. 2
Iter delle operazioni peritali .....	pag. 2
Risposta ai quesiti .....	pag. 3

ALLEGATI

- Atti di provenienza
- Documentazione catastale
- Documentazione ipotecaria
- Foto
- Planimetria indicativa dei luoghi
- Titoli abilitativi



**STUDIO TECNICO**  
**ING. VITO BIANCOFIORE**  
Ingegnere Edile-Architetto  
[www.vitobiancofiore.it](http://www.vitobiancofiore.it)

#### PREMESSE

In data 29/01/2023, il sottoscritto Ing. Vito Biancofiore, con studio in Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Marina Cavallo, accettando l'incarico e prestando giuramento promissorio di rito con modalità telematica in data 08/02/2023.

#### ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

**1)** In data **22/02/2023** alle ore 16,30, così come concordato con il custode giudiziario Avv. Luisa Giannini e con i debitori esecutati, iniziavano le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di procedura siti in Bari-Loseto (BA) alla via Monsignor Iolando Nuzzi civ. 8, dove si è provveduto a prendere visione dello stato dei luoghi e ad eseguire i contestuali rilievi di carattere metrico-fotografico.

**2)** In data **12/05/2023**, previa istanza inoltrata a mezzo P.E.C., lo scrivente chiedeva al Comune di Bari di acquisire copia dei titoli abilitativi legittimanti il compendio oggetto di perizia, ricevendo riscontro in data 23/05/2023;

**3)** In data **16/12/2023** si provvedeva ad inoltrare istanza a mezzo PEC alla Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari, eseguendo un accesso agli atti in data **19/12/2023**.

#### RISPOSTA AI QUESITI

Si procederà argomentando in merito a quanto espressamente richiesto in sede di conferimento dell'incarico con riguardo



**STUDIO TECNICO**  
**ING. VITO BIANCOFIORE**  
Ingegnere Edile-Architetto  
[www.vitobiancofiore.it](http://www.vitobiancofiore.it)

agli immobili oggetto di procedura.

\*\*\*

**LOTTO 1 - ALLOGGIO SITO IN BARI-LOSETO (BA) ALLA VIA MONSIGNOR**

**IOLANDO NUZZI CIV. 8**

✓ **Descrizione**

Il lotto periziato è costituito da un alloggio sito in Bari (BA) alla Via Monsignor Iolando Nuzzi civ. 8, all'interno del quartiere Loseto, posto in posizione periferica rispetto al centro abitato.

L'immobile risulta essere allocato al secondo livello del fabbricato, posto a destra di chi giunge sul pianerottolo condominiale dalla rampa di scale comune o a sinistra uscendo dal vano ascensore.

Risulta essere internamente costituito da un ampio ingresso-soggiorno a vista, dove, immediatamente a sinistra di chi accede si apre la porta di accesso al vano cucina.

Da un disimpegno posto in posizione fronteggiante rispetto all'accesso all'immobile, si giunge all'interno di n. 2 vani letto e del servizio igienico.

L'alloggio risulta essere aerato e ventilato naturalmente tramite finestre che nei vani cucina, soggiorno e cameretta (prima a destra di chi accede) consentono di accedere ai due balconi a livello del fabbricato.

Sotto il profilo delle finiture si segnala che l'immobile nel corso delle operazioni peritali presentava buone condizioni





**STUDIO TECNICO**  
**ING. VITO BIANCOFIORE**  
Ingegnere Edile-Architetto  
[www.vitobiancofiore.it](http://www.vitobiancofiore.it)



manutentive, derivanti dalla presenza di infissi in alluminio con vetrocamera, porte interne in legno, pavimentazione in gres e rivestimenti murari similari all'interno del bagno e della cucina e restanti pareti intonacate a civile.

Sotto il profilo impiantistico si è rilevata la presenza di impianti elettrico (da revisionare), idrico-fognante, gas e riscaldamento con termosifoni in ghisa.

Il fabbricato risultava essere interessato dall'esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica, ragion per cui i debitori eseguiti hanno offerto in visione il libretto della caldaia Bongioanni mod. Play 24, installata il 07/12/2022 e un verbale di collaudo dei serramenti, entrambi allegati alla presente relazione.

Esternamente inoltre, si è rilevato il montaggio di un cappotto termico di cm 10 in fase di esecuzione.

**✓ Completezza documentazione ex art. 567**

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

In ossequio a quanto richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico si dichiara che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, nella quale la cronistoria degli atti traslativi risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

All'interno della certificazione sono stati riportati i dati



catastali attuali e storici del compendio pignorato; non risulta  
esser stato depositato il certificato di stato civile degli  
esecutati, seppur si dà atto che l'acquisto dell'immobile è  
avvenuto in regime di comunione legale.

✓ **Titolarità**

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

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (Proprietà  
superficiaria 1/2);
- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (Proprietà  
superficiaria 1/2);
- Comune di Bari (Proprietà dell'area 1/1).

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (Proprietà  
superficiaria 1/2);
- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (Proprietà  
superficiaria 1/2).

Pertanto viene posta in vendita l'intera proprietà  
superficiaria, posto che la proprietà dell'area risulta essere  
in capo al Comune di Bari.

Dall'atto di provenienza emerge il diritto a parcheggiare nelle  
zone di piano terra e nel locale al piano seminterrato.

✓ **Confini**

Il lotto de quo confina a nord con il vano scala condominiale e  
con altro alloggio, a est e a ovest con corti esterne



condominiali e a sud con altro fabbricato sito sulla particella

n. 434.

✓ **Consistenza**

Alloggio - mq 101,00.

✓ **Dati catastali**

Foglio n. LO/2 - Particella n. 437 - Sub. n. 8 - Categoria A3 -

Classe 4 - Consistenza 5 vani - Superficie 101 mq - Superficie

escluse aree scoperte 96 mq - Rendita € 619,75

In merito alle difformità di carattere catastale presenti, si

segnala il seppur trascurabile spostamento del vano porta della

camera da letto matrimoniale in allineamento con l'adiacente

muratura, circostanza che richiederà un aggiornamento della

planimetria implicante un esborso di € 500,00 onnicomprensivi.

✓ **Stato conservativo**

Il lotto presentava buone condizioni manutentive.

✓ **Stato di occupazione**

L'immobile risulta essere occupato dai debitori eseguiti e dai

loro figli.

✓ **Provenienze ventennali**

• Trascrizione nn. 29979 RG 21246 RP del 28/06/2003, recante

atto di compravendita in favore dei sigg.ri

, contro e

(atto a rogito del notaio Dott.ssa Teresa

Castellaneta del 27/06/2003 n. rep. 22035).

• Trascrizione nn. 4450 RG 3665 RP del 04/02/1993, recante atto



di compravendita in favore dei sigg.ri

(atto a rogito

del notaio Dott.ssa Diego Labriola del 07/01/1993 n. rep.  
225622).

✓ **Formalità pregiudizievoli**

- Iscrizione del 28/06/2003 - registro particolare 5491  
registro generale 29980 pubblico ufficiale Castellaneta  
Teresa repertorio 22036 del 27/06/2003 ipoteca volontaria  
derivante da concessione a garanzia di mutuo - documenti  
successivi correlati: iscrizione n. 3741 del 06/06/2023
- Annotazione del 12/06/2004 - registro particolare 3095  
registro generale 30284 pubblico ufficiale Castellaneta  
Teresa repertorio 23521 del 15/09/2003 annotazione a  
iscrizione - restrizione di beni formalita di riferimento:  
iscrizione n. 4224 del 1989;
- Trascrizione del 15/07/2022 - registro particolare 28099  
registro generale 38183 pubblico ufficiale Unep Corte  
d'Appello di Bari repertorio 5997 del 30/06/2022 atto  
esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 06/06/2023 - registro particolare 3741  
registro generale 27338 pubblico ufficiale Castellaneta  
Teresa repertorio 22036 del 27/06/2003 ipoteca in  
rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione  
a garanzia di mutuo formalita di riferimento: iscrizione n.  
5491 del 2003.



✓ **Normativa urbanistica**

La cartografia tratta dal portale sit.egov afferma che il terreno su cui insiste l'immobile periziato ricade all'interno dell'area C1 del vigente P.R.G., all'interno del Piano di zona legge 167/62 di Loseto (settore N comparto residenziale F lotto 4).

Il lotto su cui è edificato l'alloggio rientra nell'Ambito Paesaggistico n. 5 - Puglia Centrale del vigente PPTR in area individuata come "Componenti Culturali e Insediative - Ulteriori Contesti Paesaggistici tutelati - Testimonianze della stratificazione insediativa".

✓ **Regolarità edilizia**

Previa istanza inoltrata a mezzo PEC alla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, si è acquisita copia delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. 3206/1990;
- Autorizzazione n. 20206/1988;
- C.E. n. 276/1988;
- C.E. n. 211/1987;
- Autocertificazione di Agibilità del 13/10/2011.

Così come dichiarato nel paragrafo afferente le difformità catastali, a livello urbanistico si è acclarato oltre allo spostamento del vano porta della camera da letto condominiale, anche l'abbassamento del muro di divisione tra disimpegno e soggiorno, con eliminazione della porta di accesso al disimpegno





**STUDIO TECNICO**  
**ING. VITO BIANCOFIORE**  
Ingegnere Edile-Architetto  
[www.vitobiancofiore.it](http://www.vitobiancofiore.it)



e relativo tramezzo.

Con riguardo alle anzidette difformità, salvo diversa determinazione da parte del Comune di Bari a seguito di apposita istruttoria, si ritiene di dover prevedere l'apertura di una pratica di CILA in sanatoria implicante un esborso economico omnicomprensivo pari a € 3.500,00.

Si dà atto altresì di alcune circostanze menzionate nell'atto di cessione del diritto di superficie stipulato il 10/06/1988 tra la società costruttrice e il Comune di Bari.

Il lotto 4 fabbricato F vano scala 2 comparto C venne assegnato alla società costruttrice in virtù di deliberazione della Giunta Municipale n. 3971 del 16/07/1985 ratificata con provvedimento consiliare n. 2561 del 22/11/1985.

Il lotto edificatorio fu successivamente acquisito in data 08/06/1987 e nell'ambito dell'atto di cui trattasi la società costruttrice cedeva al Comune di Bari la proprietà del lotto di mq 961 su cui sorge il fabbricato, riservandosi il solo diritto di superficie.

Tale diritto di durata di 99 anni (ossia sino al 2086) è rinnovabile per ulteriori 99 purchè ne venga fatta richiesta un anno prima della scadenza.

Scaduti i termini pocanzi riportati il Comune di Bari potrebbe diventare proprietario del fabbricato senza corresponsione di alcuna tipologia di indennizzo.

Sulla stregua di quanto stabilito dalle delibere G.C. n. 301 del



**STUDIO TECNICO**  
**ING. VITO BIANCOFIORE**  
Ingegnere Edile-Architetto  
[www.vitobiancofiore.it](http://www.vitobiancofiore.it)

13/06/2011 afferente il "Riscatto del diritto di superficie in diritto di proprietà" e G.C. n. 120 del 07/03/2013 afferente la "Rimozione del vincolo di prezzo massimo" così come rettificata dalla Delibera G.C. n. 107 del 24/02/2021 sarebbe possibile acquisire la piena proprietà dell'alloggio, facendo decadere la possibilità che il Comune di Bari diventi proprietario del fabbricato allo scadere del vincolo (99 anni+99 anni se sussistente la richiesta di deroga) a seguito della corresponsione dei seguenti importi:

**a.** € 5.000,00 quale corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

**b.** € 833,33 quale corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità immobiliari e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione;

**c.** Marca da bollo da € 16,00;

**d.** Spese notarili e ipotecarie stimate a corpo in € 4.000,00

il tutto salvo diversa quantificazione e determinazione da parte del Comune di Bari in fase di istruttoria, posto che trattasi di spese quantificabili al momento in cui la relativa istruttoria viene espletata.

A corredo di quanto sopra si riferisce, altresì, che in data 19/08/2021 con nota prot. 212982, il Comune di Bari comunicava gli anzidetti importi ai debitori eseguiti, i quali avevano manifestato l'interesse alla rimozione degli anzidetti vincoli



tramite istanza inoltrata in data 28/06/2021 prot. N. 167665 del  
28/06/2021.

✓ **Valore di mercato del lotto**

La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita  
tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative:  
stima sintetico-comparativa e stima per capitalizzazione del  
reddito.

Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e  
prezziari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti  
dal portale Borsinoimmobiliare.it e dall'O.M.I. dell'Agenzia  
delle Entrate.

1. Stima sintetico-comparativa

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano i seguenti valori  
unitari:

a. Borsino Vmin: €/mq 1.059,00 Vmed: €/mq 1.267,00 Vmax: €/mq  
1.476,00

b. O.M.I. Vmin: €/mq 950,00 Vmax: €/mq 1.350,00

da cui si può desumere un valore di mercato unitario minimo di  
partenza pari a €/mq 1.400,00, giustificato dalle condizioni  
manutentive del cespite e dalle opere di riqualificazione  
energetica eseguite sul fabbricato.

2. Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari  
mensili:

a. Borsino Vmin: €/mq\*mese 3,66 Vmed: €/mq\*mese 4,38 Vmax:



STUDIO TECNICO  
ING. VITO BIANCOFIORE  
Ingegnere Edile-Architetto  
www.vitobiancofiore.it

€/mq\*mese 5,09

b. O.M.I. Vmin: €/mq\*mese 3,20 Vmax: €/mq\*mese 4,50

da cui, con analogo ragionamento, si può desumere un canone locativo unitario minimo di partenza pari a €/mq\*mese 4,80.

Il saggio di capitalizzazione tratto dal segmento di mercato è così determinato:

$$R_{cap} = 12 \times (3,66+5,09+3,20+4,50) / (1.059,00+1.476,00+950,00+1.350,00) = 4,08\%$$

Il valore locativo unitario capitalizzato, indurrebbe un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 1.400,00.

Dalla media dei valori determinati con le differenti metodologie di stima, si ottiene un valore di mercato del lotto pari a €/mq 1.400,00 da decurtare delle seguenti aliquote:

- € 4.000,00 a ristoro delle spese di regolarizzazione urbanistico-catastali già quantificate nei paragrafi precedenti;

- 5% a ristoro delle spese di adeguamento impiantistico da eseguire;

- 10% a fronte dell'incidenza sul valore totale degli oneri derivanti dal riscatto del diritto di superficie in diritto di proprietà e della rimozione del vincolo di prezzo massimo quantificati poc'anzi;

- 15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale di conferimento dell'incarico;

per un valore di mercato finale così determinato:

$$V = ((mq\ 101,00 \times €/mq\ 1.400,00) - €\ 4.000,00) - 30\% =$$



**STUDIO TECNICO**  
**ING. VITO BIANCOFIORE**  
Ingegnere Edile-Architetto  
[www.vitobiancofiore.it](http://www.vitobiancofiore.it)

€ 105.692,31 in c.t. € 106.000,00

(diconsi eurocentoseimilaeuro/00)

✓ **Riepilogo del bando d'asta**

**Lotto 1** - Il lotto periziato è costituito da un alloggio sito in Bari (BA) alla Via Monsignor Iolando Nuzzi civ. 8, all'interno del quartiere Loseto, posto in posizione periferica rispetto al centro abitato.

L'immobile risulta essere allocato al secondo livello del fabbricato, posto a destra di chi giunge sul pianerottolo condominiale dalla rampa di scale comune o a sinistra uscendo dal vano ascensore.

Risulta essere internamente costituito da un ampio ingresso-soggiorno a vista, dove, immediatamente a sinistra di chi accede si apre la porta di accesso al vano cucina.

Da un disimpegno posto in posizione fronteggiante rispetto all'accesso all'immobile, si giunge all'interno di n. 2 vani letto e del servizio igienico.

L'alloggio risulta essere aerato e ventilato naturalmente tramite finestre che nei vani cucina, soggiorno e cameretta (prima a destra di chi accede) consentono di accedere ai due balconi a livello del fabbricato.

Sotto il profilo delle finiture si segnala che l'immobile nel corso delle operazioni peritali presentava buone condizioni manutentive, derivanti dalla presenza di infissi in alluminio con vetrocamera, porte interne in legno, pavimentazione in gres

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)  
Cell.: 320.754.08.26  
Email: [ing.vitobiancofiore@libero.it](mailto:ing.vitobiancofiore@libero.it) - [info@vitobiancofiore.it](mailto:info@vitobiancofiore.it)  
P.E.C.: [vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it](mailto:vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it)  
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724

Pag. 13 di 16

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f



**STUDIO TECNICO**  
**ING. VITO BIANCOFIORE**  
Ingegnere Edile-Architetto  
[www.vitobiancofiore.it](http://www.vitobiancofiore.it)

e rivestimenti murari similari all'interno del bagno e della cucina e restanti pareti intonacate a civile.

Sotto il profilo impiantistico si è rilevata la presenza di impianti elettrico (da revisionare), idrico-fognante, gas e riscaldamento con termosifoni in ghisa.

Il fabbricato risultava essere interessato dall'esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica, ragion per cui i debitori eseguiti hanno offerto in visione il libretto della caldaia Bongioanni mod. Play 24, installata il 07/12/2022 e un verbale di collaudo dei serramenti, entrambi allegati alla presente relazione.

Esternamente inoltre, si è rilevato il montaggio di un cappotto termico di cm 10 in fase di esecuzione.

Si precisa ai fini della procedura che la vendita del bene non è soggetta a IVA.

Identificato con Foglio n. LO/2 - Particella n. 437 - Sub. n. 8 - Categoria A3 - Classe 4 - Consistenza 5 vani - Superficie 101 mq - Superficie escluse aree scoperte 96 mq - Rendita € 619,75

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria pari a 1/1.

✓ **Schema riassuntivo procedura n. R.G.E. 310/2022**

Ubicazione: Via Monsignor Iolando Nuzzi civv. 8 - Bari (BA)

Diritto reale e quota: Proprietà superficiaria pari a 1/1

Tipologia immobile: Residenziale

Superficie: mq 101,00

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)  
Cell.: 320.754.08.26  
Email: [ing.vitobiancofiore@libero.it](mailto:ing.vitobiancofiore@libero.it) - [info@vitobiancofiore.it](mailto:info@vitobiancofiore.it)  
P.E.C.: [vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it](mailto:vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it)  
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724

Pag. 14 di 16

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f



**STUDIO TECNICO**  
**ING. VITO BIANCOFIORE**  
Ingegnere Edile-Architetto  
[www.vitobiancofiore.it](http://www.vitobiancofiore.it)

Stato conservativo: buone condizioni manutentive

Descrizione: Il lotto periziato è costituito da un alloggio sito in Bari (BA) alla Via Monsignor Iolando Nuzzi civ. 8, all'interno del quartiere Loseto, posto in posizione periferica rispetto al centro abitato.

Vendita soggetta a IVA: NO

Stato di occupazione: libero

**✓ Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**

Iscrizione del 28/06/2003 - registro particolare 5491 registro generale 29980 pubblico ufficiale Castellaneta Teresa repertorio 22036 del 27/06/2003 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - documenti successivi correlati: iscrizione n. 3741 del 06/06/2023

Annotazione del 12/06/2004 - registro particolare 3095 registro generale 30284 pubblico ufficiale Castellaneta Teresa repertorio 23521 del 15/09/2003 annotazione a iscrizione - restrizione di beni formalita di riferimento: iscrizione n. 4224 del 1989;

Trascrizione del 15/07/2022 - registro particolare 28099 registro generale 38183 pubblico ufficiale Unep Corte d'Appello di Bari repertorio 5997 del 30/06/2022 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

Iscrizione del 06/06/2023 - registro particolare 3741 registro generale 27338 pubblico ufficiale Castellaneta Teresa repertorio 22036 del 27/06/2003 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di



**STUDIO TECNICO**  
**ING. VITO BIANCOFIORE**  
Ingegnere Edile-Architetto  
[www.vitobiancofiore.it](http://www.vitobiancofiore.it)

mutuo formalita di riferimento: iscrizione n. 5491 del 2003.

-----\*\*\*-----

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 02/01/2024

L'Esperto

Ing. Vito Biancofiore

