TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giordano Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3f4670

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 3
- Completezza documentazione ex art. 567 ... 3
- Titolarità ... 3
- Confini ... 4
- Consistenza ... 4
- Dati Catastali ... 4
- Stato conservativo ... 5
- Caratteristiche costruttive prevalenti ... 5
- Stato di occupazione ... 5
- Provenienze Ventennali ... 5
- Formalità pregiudizievoli ... 6
- Regolarità edilizia ... 6

Stima / Formazione lotti ... 7
Riepilogo bando d'asta ... 9
- **Lotto Unico** ... 9

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E. ... 10
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.782,14** ... 10

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 11

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3f4670

INCARICO

All'udienza del 13/05/2025, il sottoscritto Ing. Giordano Alessandra, con studio in Via Raffaele Perna, 16 - 70126 - Bari (BA), email ing.agiordano@libero.it, PEC alessandra.giordano7695@ordingbari.pec.it, Tel. 080 5494234, Fax 080 5494234, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Principe Amedeo nn.14-16

DESCRIZIONE

Trattasi di casa composta da due vani e accessori al piano primo e da due vani al piano interrato, il tutto confinante con detta via Principe Amedeo, con **** Omissis **** per due lati e con **** Omissis ****.
L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione sia interna che esterna, gli infissi interni, ove presenti, sono fatiscenti e gli infissi esterni sono murati.
Il cespite, soluzione immobiliare singola, si trova a pochi metri dalla piazza Umberto I, nel quartiere Carbonara di Bari ed è ben servito dalla presenza di diverse attività commerciali.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/03/2026.

Custode delle chiavi: avv. Roberta Mastrorilli

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Principe Amedeo nn.14-16

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3f4670

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il cespite confina con via Principe Amedeo, con **** Omissis **** per due lati e con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,11 mq	40,55 mq	1	40,55 mq	3,15 m	primo
Cantina	34,00 mq	42,50 mq	0,20	8,50 mq	2,80 m	interrato
Cortile	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	interrato
			Totale superficie convenzionale:	**51,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**51,75 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1954	1		A4	3	2,5 vani	54 mq	129,11 €	1	
	23	1954	2	3	A4	3	2 vani	64 mq	103,29 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3f4670

Dal punto di vista catastale non sussiste corrispondenza tra le dimensioni indicate in planimetria catastale agli atti dell'NCEU di Bari e quanto riscontrato in sede di sopralluogo; pertanto sarà necessario un aggiornamento della planimetria catastale presso gli uffici del NCEU di Bari attraverso un DOCFA.
Gli oneri da conferire al professionista per la redazione del DOCFA suddetto ammontano a circa euro 600,00 (seicento/00 euro) oltre oneri fiscali, compenso largamente ricompreso nell'abbattimento del 15% disposto dal G.E.. al punto B).10 del decreto di nomina.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato di degrado e abbandono ed, inoltre, la porta di accesso ed una finestra (entrambi al piano primo) risultano murate esternamente con mattoni forati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite, porzione di un fabbricato di un piano, si presenta sui prospetti esterni, in pessimo stato di manutenzione e conservazione. La struttura del fabbricato, è composta da muratura portante per quanto concerne gli elementi in elevazione, muratura doppio spessore per le chiusure verticali. Il piano di copertura risulta di tipologia piana (lastrico solare).
Dopo aver superato tre gradini, l'ingresso al cespite è delimitato da una porta in legno. Il vano a piano primo è provvisto di due porte: la porta di ingresso in legno ed un ulteriore porta attraverso la quale si accede ad un vano esterno (vedere allegati fotografici).
Dal vano ingresso si accede, attraverso una scala, agli ambienti del piano interrato (due vani) anch'essi intonacati ma in pessimo stato conservativo.
Le pareti del cespite, a piano primo e al piano interrato, risultano intonacate ma in pessimo stato conservativo.
Gli infissi esterni (porte e finestre) sono, ove presenti, in legno e in pessime condizioni.
I pavimenti sono costituiti da gres porcellanato.
Gli ambienti interni trovansi in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.
Gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognario, sono presenti ma non funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **27/05/2002** al	**** Omissis ****	**compravendita**

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3f4670

31/03/2026		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Della Monica Aturo	27/05/2022	62636	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Bari	29/05/2022	22786	16254
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 01/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a BARI il 11/05/2022
  Reg. gen. 24497 - Reg. part. 3899
  Importo: € 67.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a Bari il 28/01/2025
  Reg. gen. 7343 - Reg. part. 5611
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3f4670

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Principe Amedeo nn.14-16
  Trattasi di casa composta da due vani e accessori al piano primo e da due vani al piano interrato, il tutto confinante con detta via Principe Amedeo, con **** Omissis **** per due lati e con **** Omissis ****. L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione sia interna che esterna, gli infissi interni, ove presenti, sono fatiscenti e gli infissi esterni sono murati. Il cespite, soluzione immobiliare singola, si trova a pochi metri dalla piazza Umberto I, nel quartiere Carbonara di Bari ed è ben servito dalla presenza di diverse attività commerciali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1954, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 23, Part. 1954, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 57.390,75

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via Principe Amedeo nn.14-16	51,75 mq	1.109,00 €/mq	€ 57.390,75	100,00%	€ 57.390,75
				Valore di stima:	€ 57.390,75

Valore di stima: € 57.390,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	8.608,61	€

Valore finale di stima: **€ 48.782,14**

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3f4670

Ispirandosi al principio della dipendenza del valore di un bene dalle finalità della stima, si ritiene che l'aspetto economico da considerare nella valutazione dell'immobile descritto sia il Valore di Mercato, cioè il prezzo medio che più probabilmente essi spunterebbero se offerti in libera contrattazione sul mercato. La teoria insegna che la stima di un bene si esegue per confronto con beni simili di prezzo noto, in base ad un parametro di raffronto rappresentato da una grandezza tecnica o economica che si rapporta direttamente con il valore. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto semplice o molto simili fra loro per tutte le caratteristiche che possono essere apprezzate dal mercato, si può adottare un parametro tecnico (nel caso di un fondo rustico o di una costruzione può essere la superficie). Si effettua così una stima sintetica.
Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto complessa o molto diversi per numerose caratteristiche apprezzate dal mercato, è necessario adottare un parametro economico che riassuma, con le sue variazioni, i diversi apprezzamenti del mercato per tutte le caratteristiche dei beni da confrontare (per una costruzione potrebbe essere il canone d'affitto, mentre per un fondo rustico, il beneficio fondiario).
Si effettua così una stima analitica. Nel caso dei fabbricati, anche se talvolta si adotta il metodo del costo di costruzione, il valore che si ottiene si identifica sempre in un valore di mercato. Per inciso si motiva la scelta della stima sintetico-comparativa rispetto a quella analitica, poichè per la prima vi sono le condizioni di merito (prezzi espliciti di beni simili) ed anche perchè per la stima analitica, la determinazione del parametro economico (beneficio fondiario, canone d'affitto, ma principalmente del saggio di capitalizzazione è ben più laboriosa e soggettiva, pertanto soggetta ad errori di valutazione, maggiormente rispetto alla determinazione dei parametri tecnici in base ai quali si effettuano le stime sintetiche.
Inoltre la procedura sintetico-comparativa (market comparison approach), così come condiviso dalla International Valuation Standards e European Valuation Standards è in linea con criteri di "Basilea 2" per le valutazioni immobiliari ai fini della concessione del credito bancario. Il valore di stima unitario di seguito espresso, è stato desunto sulla base di indagini di mercato, condotte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, mediatori, studi notarili). Si è tenuto altresì conto delle quotazioni riportate sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari.
In ultimo, desunti i valori unitari medi si è provveduto a "correggere" la stima "pesando" le caratteristiche intrinseche del bene in esame, tenendo altresì conto di quanto recitato al punto B).10 dei quesiti disposti dall'Ill.mo G.E..

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 10/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giordano Alessandra

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3f4670

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Principe Amedeo nn.14-16
  Trattasi di casa composta da due vani e accessori al piano primo e da due vani al piano interrato, il tutto confinante con detta via Principe Amedeo, con **** Omissis **** per due lati e con **** Omissis ****. L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione sia interna che esterna, gli infissi interni, ove presenti, sono fatiscenti e gli infissi esterni sono murati. Il cespite, soluzione immobiliare singola, si trova a pochi metri dalla piazza Umberto I, nel quartiere Carbonara di Bari ed è ben servito dalla presenza di diverse attività commerciali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1954, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 23, Part. 1954, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 48.782,14**

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3f4670

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.782,14

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Principe Amedeo nn.14-16		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1954, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 23, Part. 1954, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4	**Superficie**	51,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di degrado e abbandono ed, inoltre, la porta di accesso ed una finestra (entrambi al piano primo) risultano murate esternamente con mattoni forati.		
Descrizione:	Trattasi di casa composta da due vani e accessori al piano primo e da due vani al piano interrato, il tutto confinante con detta via Principe Amedeo, con **** Omissis **** per due lati e con **** Omissis ****. L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione sia interna che esterna, gli infissi interni, ove presenti, sono fatiscenti e gli infissi esterni sono murati. Il cespite, soluzione immobiliare singola, si trova a pochi metri dalla piazza Umberto I, nel quartiere Carbonara di Bari ed è ben servito dalla presenza di diverse attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3f4670

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a Bari il 28/01/2025
  Reg. gen. 7343 - Reg. part. 5611
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3f4670