TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giordano Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 323/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 100166

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 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 323/2023 del R.G.E. 10
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.782,00** 10

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 11

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 100166

INCARICO

All'udienza del 28/02/2024, 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 04/03/2024 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 Bitonto (BA) - via san pietro de castris n 20, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile, parte di un fabbricato di tre piani, si trova al piano primo nel centro storico della città di Bitonto, a pochi passi dalla piazza centrale e dunque servito dalla presenza di diverse attività commerciali e servizi. All'unità immobiliare si accede dopo aver superato una rampa di scale, internamente risulta così suddivisa: ingresso ampio, cucinino non abitabile, due camere da letto ed un bagno.
Al piano terra, a servizio dell'immobile, vi è un piccolo vano pertinenziale all'immobile al quale si accede direttamente dalla rampa di scale di accesso all'abitazione.
L'immobile si trova in un più che buono stato di manutenzione, le utenze (acqua e luce) sono regolarmente funzionanti. Non è presente un impianto di riscaldamento che è assicurato dalla presenza di due unità a parete (fan coil) con funzione caldo/fresco. Non è connesso alla rete cittadina del metano ma ad una bombola a gas metano.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - via san pietro de castris n 20, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 100166

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la Parrocchia di san Pietro, a sud con la strada via s. Pietro de Castro, ad ovest e ad est con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	67,50 mq	1	67,50 mq	2,80 m	1
Locale di deposito	3,13 mq	7,40 mq	0,20	1,48 mq	1,80 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**68,98 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**68,98 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
	49	737	4		A4	5	3 VANI	65 mq	209,17 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 100166

STATO CONSERVATIVO

La palazzina condominiale del quale è parte il cespite esecutato innanzi articolato, in sede di sopralluogo si presentava in buone condizioni di manutenzione, medio grado di finitura.
L'abitazione denotava buone condizioni di manutenzione e buon grado di finitura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'organismo edilizio si caratterizza dal punto di vista architettonico con stilemi semplici ed ordinari. I prospetti esterni risultano intonacati e tinteggiati con pittura tipo quarzo.
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).
L'ingresso al vano scala è delimitato da un portoncino con telaio in metallo a due battenti in anticorodal, per il rivestimento delle scale sono state utilizzate lastre di marmo. Le pareti invece, risultano intonacate. All'interno dell'androne, dopo aver superato una rampa è ubicato il cespite esecutato.
Esposizione: NordEst - SudOvest
Altezza interna utile: 2.80 m

Pareti esterne ed interne: intonaco, quarzo
Pavimentazione interna: gres porcellanato
Infissi esterni: doppi infissi ed oscuranti.
Infissi interni: legno tamburato (abitazione) e porta blindata.
Impianto elettrico ed idrico presenti e funzionanti
Impianto Termico assente
Impianto Gas città assente
Il riscaldamento è assicurato dalla presenza di un due fan coil che producono aria calda/aria fredda.
Per la produzione di acqua calda vi è la presenza di una caldaia.
Per il gas metano viene utilizzata una bombola a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore sig.**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/12/2007** al **23/07/2024**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 100166

		Scafarelli Alberto			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Bari il 20/12/2007
  Reg. gen. 68001 - Reg. part. 14799
  Importo: € 75.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **atto esecutivo**
  Trascritto a Bari il 22/08/2023
  Reg. gen. 41605 - Reg. part. 31787
  Quota: 100/100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 100166

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - via san pietro de castris n 20, piano 1
  L'immobile, parte di un fabbricato di tre piani, si trova al piano primo nel centro storico della città di Bitonto, a pochi passi dalla piazza centrale e dunque servito dalla presenza di diverse attività commerciali e servizi. All'unità immobiliare si accede dopo aver superato una rampa di scale, internamente risulta così suddivisa: ingresso ampio, cucinino non abitabile, due camere da letto ed un bagno. Al piano terra, a servizio dell'immobile, vi è un piccolo vano pertinenziale all'immobile al quale si accede direttamente dalla rampa di scale di accesso all'abitazione. L'immobile si trova in un più che buono stato di manutenzione, le utenze (acqua e luce) sono regolarmente funzionanti. Non è presente un impianto di riscaldamento che è assicurato dalla presenza di due unità a parete (fan coil) con funzione caldo/fresco. Non è connesso alla rete cittadina del metano ma ad una bombola a gas metano.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 737, Sub. 4, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 62.082,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bitonto (BA) - via san pietro de castris n 20, piano 1	68,98 mq	900,00 €/mq	€ 62.082,00	100,00%	€ 62.082,00
				Valore di stima:	€ 62.082,00

Valore di stima: € 62.082,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	9300,00	€

Valore finale di stima: **€ 52.782,00**

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 100166

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 Bitonto. 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 3.f. 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 29/07/2024

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

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 100166

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - via san pietro de castris n 20, piano 1
  L'immobile, parte di un fabbricato di tre piani, si trova al piano primo nel centro storico della città di Bitonto, a pochi passi dalla piazza centrale e dunque servito dalla presenza di diverse attività commerciali e servizi. All'unità immobiliare si accede dopo aver superato una rampa di scale, internamente risulta così suddivisa: ingresso ampio, cucinino non abitabile, due camere da letto ed un bagno. Al piano terra, a servizio dell'immobile, vi è un piccolo vano pertinenziale all'immobile al quale si accede direttamente dalla rampa di scale di accesso all'abitazione. L'immobile si trova in un più che buono stato di manutenzione, le utenze (acqua e luce) sono regolarmente funzionanti. Non è presente un impianto di riscaldamento che è assicurato dalla presenza di due unità a parete (fan coil) con funzione caldo/fresco. Non è connesso alla rete cittadina del metano ma ad una bombola a gas metano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 737, Sub. 4, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 52.782,00**

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 100166

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 323/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.782,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bitonto (BA) - via san pietro de castris n 20, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 737, Sub. 4, Categoria A4	**Superficie**	68,98 mq
Stato conservativo:	La palazzina condominiale del quale è parte il cespite esecutato innanzi articolato, in sede di sopralluogo si presentava in buone condizioni di manutenzione, medio grado di finitura. L'abitazione denotava buone condizioni di manutenzione e buon grado di finitura.		
Descrizione:	L'immobile, parte di un fabbricato di tre piani, si trova al piano primo nel centro storico della città di Bitonto, a pochi passi dalla piazza centrale e dunque servito dalla presenza di diverse attività commerciali e servizi. All'unità immobiliare si accede dopo aver superato una rampa di scale, internamente risulta così suddivisa: ingresso ampio, cucinino non abitabile, due camere da letto ed un bagno. Al piano terra, a servizio dell'immobile, vi è un piccolo vano pertinenziale all'immobile al quale si accede direttamente dalla rampa di scale di accesso all'abitazione. L'immobile si trova in un più che buono stato di manutenzione, le utenze (acqua e luce) sono regolarmente funzionanti. Non è presente un impianto di riscaldamento che è assicurato dalla presenza di due unità a parete (fan coil) con funzione caldo/fresco. Non è connesso alla rete cittadina del metano ma ad una bombola a gas metano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore sig.**** Omissis ****.		

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 100166

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Bari il 20/12/2007
  Reg. gen. 68001 - Reg. part. 14799
  Importo: € 75.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **atto esecutivo**
  Trascritto a Bari il 22/08/2023
  Reg. gen. 41605 - Reg. part. 31787
  Quota: 100/100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: GIORDANO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 100166