

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giordano Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	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.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.279,46	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 05/05/2025, 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 07/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Gregorio Ancona n.9, scala B, interno 7, piano 4

Luminoso appartamento ubicato in un complesso edilizio sito in Bari-Santo Spirito alla via Gregorio Ancona civici nn.9 e 11.

L'area in cui si colloca il cespite risulta carente rispetto alla presenza di attività commerciali.

L'appartamento, posto al quarto piano sul piano terra a pilotis del portone o scala n. 9/B, avente ingresso dalla porta a destra di chi, salendo per le scale, giunge sul pianerottolo, composto di quattro vani ed accessori (ampio ingresso/living, cucina abitabile, due camere da letto e bagno), confinante con aree esterne, pianerottolo e vano scale, vano ascensore ed altro appartamento al piano.

A servizio del cespite ci sono due balconi, uno prospiciente lato ovest e l'altro lato est del fabbricato. Il balcone lato ovest è provvisto di tettoia, il balcone lato est è invece in parte verandato (veranda aperta).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile è confinante con aree esterne, pianerottolo e vano scale, vano ascensore ed altro appartamento al piano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	90,47 mq	99,75 mq	1	99,75 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	8,61 mq	9,50 mq	0,25	2,38 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	5,39 mq	4,72 mq	0,95	4,48 mq	2,70 m	4
Totale superficie convenzionale:				106,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,61 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.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
SPI	8	74	37		A3	4	6 vani	107 mq	790,18 €	4	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, trattasi di difformità di poco conto e che riguardano una diversa distribuzione dell'ambiente tra la cucina e il living (assenza di due tramezzature).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in ottimo stato conservativo.

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.

Esposizione: Ovest - Est

Altezza interna utile: 2.70 m

Pareti esterne ed interne: intonaco, quarzo

Pavimentazione interna: gres porcellanato effetto parquet

Infissi esterni: doppi infissi, tapparelle oscuranti e zanzariere

Infissi interni: legno tamburato (abitazione) e porta blindata.

Impianto elettrico idrico e termico: presenti e funzionanti

Impianto Gas città presente e funzionante.

E' presente un inverter (aria calda/fredda) posizionato nella zona living.

Per la produzione di acqua calda vi è la presenza di una caldaia.

Posto auto: presente nel parcheggio condominiale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori, sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/2015 al 14/10/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO TONI	25/03/2015	46519	
		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 07/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a BARI il 06/02/2025
Reg. gen. 6326 - Reg. part. 4820
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù della concessione edilizia n. 429/88 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari il 3 settembre 1990.

Si rileva che in sede di sopralluogo la scrivente riscontrava sul balcone lato est la presenza di una tettoia smontabile delimitata sul lato destro e sul lato sinistro da finestre (veranda aperta) e sul balcone lato ovest la presenza di una tettoia smontabile. Dette opere non risultano autorizzate. Per le stesse bisogna prevedere lo smontaggio e il ripristino dello stato dei luoghi.

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia; trattasi di diversa distribuzione degli ambienti interni, in particolare si rileva l'assenza di due tramezzature nella zona living.

Tale difformità, unitamente al ripristino dello stato dei luoghi sui due balconi per la presenza delle due tettoie irregolari, risulta sanabile con CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i..

Inoltre la planimetria catastale dell'immobile dovrà essere aggiornata presso gli uffici del N.C.E.U. DI Bari attraverso la redazione di un DOCFA. La sottoscritta, per la pratica di CILA e DOCFA, stima un importo complessivo fra oneri al professionista, sanzioni, tributi ed oneri fiscali e contributivi nella misura di euro 3500,00 (tremila e cinquecento euro/00).

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 Gregorio Ancona n.9, scala B, interno 7, piano 4
Luminoso appartamento ubicato in un complesso edilizio sito in Bari-Santo Spirito alla via Gregorio Ancona civici nn.9 e 11. L'area in cui si colloca il cespite risulta carente rispetto alla presenza di attività commerciali. L'appartamento, posto al quarto piano sul piano terra a pilotis del portone o scala n. 9/B, avente ingresso dalla porta a destra di chi, salendo per le scale, giunge sul pianerottolo, composto di quattro vani ed accessori (ampio ingresso/living, cucina abitabile, due camere da letto e bagno), confinante con aree esterne, pianerottolo e vano scale, vano ascensore ed altro appartamento al piano. A servizio del cespite ci sono due balconi, uno prospiciente lato ovest e l'altro lato est del fabbricato. Il balcone lato ovest è provvisto di tettoia, il balcone lato est è invece in parte verandato (veranda aperta). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 74, Sub. 37, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 122.681,46
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 riassume, 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 III B).11 dei quesiti disposti dall'Ill.mo G.E..

Nello specifico:

- Il cespite pignorato attiene esclusivamente la proprietà superficiaria. Pertanto la scrivente ctu ha valutato il valore della piena proprietà decurtandolo dei costi da sostenere per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà (costi largamente ricompresi nell'abbattimento del 15% disposto dal Giudice). La scrivente, a seguito di ricerche e colloqui intercorsi presso gli Uffici della Ripartizione patrimonio del comune di Bari riferisce che:
ai sensi della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 e succ.mod, i costi da sostenere per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà sono:
Euro 5000,00 - importo dovuto per il versamento del corrispettivo liquidato ai sensi dell'art 31 co 48 della Legge 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e determinato ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n.301/2011 e della Deliberazione di Giunta comunale n. 107/2021;
Euro 16,00 - per marca da bollo;
euro 100,00 - per Diritti di istruttori istituiti con Delibera N.107 del 24/02/2021;
Euro 500,00 - per Perizia Giurata sottoscritta da un tecnico abilitato che attesti la conformità urbanistica (art.9bis c.1bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) e catastale (art.29, c.1bis, della Legge 52/85

come modificato e integrato dal D.L. 31/05/2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge n.122 del 30/07/2010) dello stato dei luoghi relativamente alla unità immobiliare interessata dalla richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Euro 1500,00 - spese notarili per rogito atto di trasformazione e relativa trascrizione;

euro 500,00 - da conferire ad un tecnico abilitato per la presentazione della pratica al comune di Bari.

Dunque, il costo da sostenere per trasformare il diritto di superficie in proprietà superficiaria è pari a Euro 7.616,00 (euro settemilaseicento sedici/00).

Si specifica che tale valore resta valido alla data della presente perizia e fino ad eventuale modifica del valore del corrispettivo dovuto al comune di Bari ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n.107/2021.

- La scrivente riscontrava sul balcone (lato est) la presenza di una tettoia smontabile delimitata sul lato destro e sul lato sinistro da finestre (veranda aperta) e sul balcone (lato ovest) la presenza di una tettoia smontabile. Per dette opere, non risultando autorizzate, bisogna prevedere allo smontaggio e al ripristino dello stato dei luoghi. Si rilevava inoltre una non conformità tra la distribuzione interna degli ambienti e il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia (assenza di due tramezzature nella zona living).

Tali difformità risultano sanabile con CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.. Inoltre la planimetria catastale dell'immobile dovrà essere aggiornata presso gli uffici del N.C.E.U. DI Bari attraverso la redazione di un DOCFA. La sottoscritta, per la pratica di CILA e DOCFA, stima un importo complessivo fra oneri al professionista, sanzioni, tributi ed oneri fiscali e contributivi nella misura di euro 3500,00 (tremila e cinquecento euro/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via Gregorio Ancona n.9, scala B, interno 7, piano 4	106,61 mq	1.150,75 €/mq	€ 122.681,46	100,00%	€ 122.681,46
				Valore di stima:	€ 122.681,46

Valore di stima: € 122.681,46

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	18.402,00	€

Il deprezzamento è imputabile:

- al ripristino dello stato dei luoghi sui due balconi (due tettoie irregolari dal punto di vista edilizio) e alle difformità catastali che riguardano una diversa distribuzione dell'ambiente tra la cucina e il living;
- agli oneri da conferire al professionista abilitato per il ripristino dello stato dei luoghi relativo alle tettoie e pratica di aggiornamento catastale (CILA e DOCFA);
- all'Istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

I costi dettagliati per le pratiche suddette vengono indicati nel paragrafo riguardante la stima del bene e la sottoscritta ritiene che siano largamente contenuti nel deprezzamento del 15% indicato dal G.E. al punto III B) - 11 del DECRETO EX ARTT. 559 e 569 C.P.C.

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 02/03/2026

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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Gregorio Ancona n.9, scala B, interno 7, piano 4
Luminoso appartamento ubicato in un complesso edilizio sito in Bari-Santo Spirito alla via Gregorio Ancona civici nn.9 e 11. L'area in cui si colloca il cespite risulta carente rispetto alla presenza di attività commerciali. L'appartamento, posto al quarto piano sul piano terra a pilotis del portone o scala n. 9/B, avente ingresso dalla porta a destra di chi, salendo per le scale, giunge sul pianerottolo, composto di quattro vani ed accessori (ampio ingresso/living, cucina abitabile, due camere da letto e bagno), confinante con aree esterne, pianerottolo e vano scale, vano ascensore ed altro appartamento al piano. A servizio del cespite ci sono due balconi, uno prospiciente lato ovest e l'altro lato est del fabbricato. Il balcone lato ovest è provvisto di tettoia, il balcone lato est è invece in parte verandato (veranda aperta). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 74, Sub. 37, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Prezzo base d'asta: € 104.279,46

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.279,46

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Gregorio Ancona n.9, scala B, interno 7, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 74, Sub. 37, Categoria A3	Superficie	106,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Luminoso appartamento ubicato in un complesso edilizio sito in Bari-Santo Spirito alla via Gregorio Ancona civici nn.9 e 11. L'area in cui si colloca il cespite risulta carente rispetto alla presenza di attività commerciali. L'appartamento, posto al quarto piano sul piano terra a pilotis del portone o scala n. 9/B, avente ingresso dalla porta a destra di chi, salendo per le scale, giunge sul pianerottolo, composto di quattro vani ed accessori (ampio ingresso/living, cucina abitabile, due camere da letto e bagno), confinante con aree esterne, pianerottolo e vano scale, vano ascensore ed altro appartamento al piano. A servizio del cespite ci sono due balconi, uno prospiciente lato ovest e l'altro lato est del fabbricato. Il balcone lato ovest è provvisto di tettoia, il balcone lato est è invece in parte verandato (veranda aperta).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori, sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a BARI il 06/02/2025

Reg. gen. 6326 - Reg. part. 4820

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

