TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giordano Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Dati Catastali 4
Stato conservativo 4
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 5
Formalità pregiudizievoli 5
Regolarità edilizia 6
Stima / Formazione lotti 6
Riepilogo bando d'asta 9
Lotto Unico 9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E. 10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 124.483,35 10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

INCARICO

All'udienza del 29/07/2025, 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 04/08/2025 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 Nino Rota, 3, interno 2, piano 2

DESCRIZIONE

Porzione di un fabbricato di 5 piani fuori terra oltre piano pilotis, il cespite esecutato si trova in una zona limitrofa del centro di Bari (quartiere S. Girolamo) ben servita dalla presenza di diverse attività commerciali oltre che a brevissima distanza dal mare.
Al cespite si accede dalla via Nino Rota n.3 e si compone internamente di un ingresso /living, una cucina non abitabile, un bagno cieco ed una camera da letto. Per tutta la lunghezza dell'appartamento è presente un profondo balcone prospiciente via Nino Rota.
Dal cancello carrabile posto in via Donato Marrone n.2 (esattamente alle spalle dell'ingresso pedonale) si accede al pertinenziale posto auto contrassegnato con il n.15 coperto dal piano pilotis e vincolato a parcheggio, posto a piano terra e confinante con via Nino Rota, con androne, con area di manovra e altra proprietà del fabbricato.

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

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

CONFINI

Il cespite confina con via Nino Rota, con altra proprietà del fabbricato di appartenenza e con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,47 mq	46,83 mq	1	46,83 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	19,64 mq	25,05 mq	0,25	6,26 mq	2,70 m	2
Posto macchina singola	12,25 mq	13,80 mq	0,20	2,76 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**55,85 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**55,85 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
	8	1399	15	2	A3	4	3,5 VANI	60 mq	497,09 €	2	
	8	1399	5	2	C6	3	12 mq	12 mq	83,67 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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, per il rivestimento delle scale sono state utilizzate lastre di marmo. Le pareti invece, risultano intonacate. All'interno dell'androne, dopo aver superato due rampe è ubicato il cespite esecutato (piano secondo).
Esposizione: Nord- Sud
Altezza interna utile: 2.70 m
Pareti esterne ed interne: intonaco, quarzo
Pavimentazione interna: gres porcellanato
Infissi esterni: doppi infissi e tapparelle
Infissi interni: legno tamburato (abitazione) e porta blindata.
Impianto elettrico idrico e termico: presenti e funzionanti
Impianto Gas città presente
Sono presenti due inverter (aria calda/fredda) posizionati nella zona notte e nel living.
Per la produzione di acqua calda vi è la presenza di una caldaia.
Posto auto: coperto ma non chiuso

STATO DI OCCUPAZIONE

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a BARI il 09/04/2024
  Reg. gen. 17023 - Reg. part. 13034
  A favore di **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato, di cui è porzione il cespite esecutato, è stato realizzato in virtù ed in conformità del Permesso di Costruire n.123/2008 rilasciato dal Comune di Bari in data 11 dicembre 2009 e successiva autorizzazione alla voltura di detto permesso di costruire società " in data 21 dicembre 2010 e successiva SCIA n.851/2012 portante variante in corso d'opera al permesso di costruire n.123/2008 presentata al Comune di Bari in data 11 ottobre 2012 e protocollata dal Comune di Bari in data 15 ottobre 2012 al n.232124.
In data 23 gennaio 2014, proc.10543, il comune di Bari ha rilasciato l'agibilità al fabbricato in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Nino Rota, 3, interno 2, piano 2
  Porzione di un fabbricato di 5 piani fuori terra oltre piano pilotis, il cespite esecutato si trova in una zona limitrofa del centro di Bari (quartiere S. Girolamo) ben servita dalla presenza di diverse attività commerciali oltre che a brevissima distanza dal mare. Al cespite si accede dalla via Nino Rota n.3 e si compone internamente di un ingresso /living, una cucina non abitabile, un bagno cieco ed una camera da letto. Per tutta la lunghezza dell'appartamento è presente un profondo balcone prospiciente via Nino Rota. Dal cancello carrabile posto in via Donato Marrone n.2 (esattamente alle spalle dell'ingresso pedonale) si accede al pertinenziale posto auto contrassegnato con il n.15 coperto dal piano pilotis e vincolato a parcheggio, posto a piano terra e confinante con via Nino Rota, con androne, con area di manovra e altra proprietà del fabbricato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1399, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 8, Part. 1399, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6Valore di stima del bene: € 146.450,99
  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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 3.f. dei quesiti disposti dall'Ill.mo G.E..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via Nino Rota, 3, interno 2, piano 2	55,85 mq	2.622,22 €/mq	€ 146.450,99	100,00%	€ 146.450,99
				Valore di stima:	€ 146.450,99

Valore di stima: € 146.450,99

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Variazione mercato	21.967,00	€

Valore finale di stima: **€ 124.483,35**

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 03/12/2025

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Nino Rota, 3, interno 2, piano 2
  Porzione di un fabbricato di 5 piani fuori terra oltre piano pilotis, il cespite esecutato si trova in una zona limitrofa del centro di Bari (quartiere S. Girolamo) ben servita dalla presenza di diverse attività commerciali oltre che a brevissima distanza dal mare. Al cespite si accede dalla via Nino Rota n.3 e si compone internamente di un ingresso /living, una cucina non abitabile, un bagno cieco ed una camera da letto. Per tutta la lunghezza dell'appartamento è presente un profondo balcone prospiciente via Nino Rota. Dal cancello carrabile posto in via Donato Marrone n.2 (esattamente alle spalle dell'ingresso pedonale) si accede al pertinenziale posto auto contrassegnato con il n.15 coperto dal piano pilotis e vincolato a parcheggio, posto a piano terra e confinante con via Nino Rota, con androne, con area di manovra e altra proprietà del fabbricato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1399, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 8, Part. 1399, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6

Prezzo base d'asta: **€ 124.483,35**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.483,35

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Nino Rota, 3, interno 2, piano 2		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1399, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 8, Part. 1399, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6	**Superficie**	55,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione di un fabbricato di 5 piani fuori terra oltre piano pilotis, il cespite esecutato si trova in una zona limitrofa del centro di Bari (quartiere S. Girolamo) ben servita dalla presenza di diverse attività commerciali oltre che a brevissima distanza dal mare. Al cespite si accede dalla via Nino Rota n.3 e si compone internamente di un ingresso /living, una cucina non abitabile, un bagno cieco ed una camera da letto. Per tutta la lunghezza dell'appartamento è presente un profondo balcone prospiciente via Nino Rota. Dal cancello carrabile posto in via Donato Marrone n.2 (esattamente alle spalle dell'ingresso pedonale) si accede al pertinenziale posto auto contrassegnato con il n.15 coperto dal piano pilotis e vincolato a parcheggio, posto a piano terra e confinante con via Nino Rota, con androne, con area di manovra e altra proprietà del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a BARI il 09/04/2024
  Reg. gen. 17023 - Reg. part. 13034
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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