
TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giordano Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2022 del R.G.E.

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	4
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Regolarità edilizia	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 208/2022 del R.G.E.	9
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.189,80	9
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	10

All'udienza del 08/09/2022, 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 _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - VIA DON G. MAZZONE 38/B, piano terra

Trattasi di unità immobiliare della tipologia simplex situato in una zona semiperiferica del comune di Casamassima (zona 167) e poco servita da attività commerciali.
L'immobile si sviluppa al piano terra ed è composto da soggiorno pranzo angolo cottura, bagno e camera da letto oltre ad antistante e retrostante area pertinenziale.

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 50/100)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 50/100)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 50/100)
- [REDACTED] (Proprietà 50/100)

CONFINI

Il cespite risulta confinante con via Mazzone, viale interno e altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile scoperto	72,54 mq	72,54 mq	0,20	14,51 mq	0,00 m	terra
Abitazione	56,08 mq	60,28 mq	1	60,28 mq	3,05 m	terra
Cortile coperto	32,65 mq	32,65 mq	0,40	14,69 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				89,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,48 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
	31	1252	1		A3		3,5 vani		271,14 €		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile esecutato risulta in un buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: cemento armato
 Esposizione: Nord-Est/Sud-Ovest
 Altezza interna utile: 3.05 mt
 Str. verticali: telai in cemento armato

Solai; latero-cemento

Copertura: solaio in c.a. a falde

Manto di copertura: pacchetto termico, impermeabilizzazione.

Pareti esterne ed interne: intonaco, quarzo (interni), rivestimento in intonaco alternato a conci in corrispondenza delle aperture finestrate (esterni)

Pavimentazione interna: laminato per la zona notte, gres porcellanato (parti esterne, bagno e cucina).

Infissi esterni: doppi infissi ed avvolgibili (abitazione).

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

Impianto elettrico, idrico, termico, presenti e funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 04/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a BARI il 31/05/2022

Reg. gen. 28225 - Reg. part. 20853

Quota: 148792,49

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.72/90 rilasciata dal Comune di Casamassima (BA) in data 13 dicembre 1990 ed è stato dichiarato abitabile dal suddetto comune in data 19 settembre 1996.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - VIA DON G. MAZZONE 38/B, piano terra. Trattasi di unità immobiliare della tipologia simplex situato in una zona semiperiferica del comune di Casamassima (zona 167) e poco servita da attività commerciali. L'immobile si sviluppa al piano terra ed è composto da soggiorno pranzo angolo cottura, bagno e camera da letto oltre ad antistante e retrostante area pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1252, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 79.189,80

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 Casamassima. 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	89,48 mq	885,00 €/mq	€ 79.189,80	100,00%	€ 79.189,80

Casamassima (BA) - VIA DON G. MAZZONE 38/B, piano terra			ASTE GIUDIZIARIE®	
				Valore di stima: € 79.189,80

Valore di stima: € 79.189,80

Valore finale di stima: € 79.189,80

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 05/09/2023

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - VIA DON G. MAZZONE 38/B, piano terra
Trattasi di unità immobiliare della tipologia simplex situato in una zona semiperiferica del comune di Casamassima (zona 167) e poco servita da attività commerciali. L'immobile si sviluppa al piano terra ed è composto da soggiorno pranzo angolo cottura, bagno e camera da letto oltre ad antistante e retrostante area pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1252, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 79.189,80

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.189,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casamassima (BA) - VIA DON G. MAZZONE 38/B, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1252, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	89,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile esecutato risulta in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare della tipologia simplex situato in una zona semiperiferica del comune di Casamassima (zona 167) e poco servita da attività commerciali. L'immobile si sviluppa al piano terra ed è composto da soggiorno pranzo angolo cottura, bagno e camera da letto oltre ad antistante e retrostante area pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati sigg. [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a BARI il 31/05/2022

Reg. gen. 28225 - Reg. part. 20853

Quota: 148792,49

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura