
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Picerno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.750,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12



INCARICO

In data 24/01/2024, il sottoscritto Ing. Picerno Daniele, con studio in Piazza Alcide De Gasperi, 1 A - 70020 - Poggiorsini (BA), email danielepignano@libero.it, PEC daniele.picerno7172@ordingbari.it, Tel. 080 32 31 035, Fax 080 32 31 05, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2024 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 Mola di Bari (BA) - Via Ludovico Ariosto n 41, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.05471 - 17.09185)

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo con accesso indipendente dal vano scala esclusivo al civico 41 di via Ludovico Ariosto, internamente composta di: vano unico, (parzialmente soppalcato), con bagno al piano primo, oltre terrazzino praticabile esclusivo al piano secondo, accessibile da vano scala direttamente dall'interno dell'abitazione. Il cespite esecutato è porzione di palazzina d'epoca, costituita complessivamente di due piani fuori terra (P.T. e P. 1[^]), oltre oltre lastrico al piano 2[^], ubicata all'interno del centro storico, con scarsa e scomoda possibilità di parcheggio a bordo strada, zona mediamente servita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mola di Bari (BA) - Via Ludovico Ariosto n 41, piano 1

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con via Ludovico Ariosto, proprietà , proprietà e/o loro aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	3,05 m	1
Balcone scoperto	2,30 mq	2,30 mq	0,25	0,57 mq	0,00 m	1
Terrazza esclusiva	26,00 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	0,00 m	2
Vano scala esclusivo	9,00 mq	11,00 mq	0,33	3,63 mq	0,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 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
	46	388	6		A4			38 mq	92,96 €	1	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria agli atti catastali risulta obsoleta e non conforme allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, non riporta inoltre il terrazzino al piano secondo. Pertanto, dovrà procedersi all'aggiornamento della stessa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, pur con finiture datate, si presentava in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Salvo le parti condominiali del fabbricato, non vi sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Si presume in muratura di pietra/tufo Esposizione: Est, Ovest Altezza interna utile: Hmax 4,00 - Hmin 2,15 Str. verticali: muri maestri in tufo/pietrame Solai: Volte a botte in tufo/pietra Copertura: Piana su struttura a volta con rinfiacco. Manto di copertura: Pavimentata con lastroni in cls Pareti esterne ed interne: Intonaco e quarzo - Intonaco e ducotone Pavimentazione interna: Mattoni in cemento con scaglie di marmo Infissi esterni ed interni: PVC e vetro_camera con persiana lignea - Legno Volte: intonaco e idropittura Scale: pietra (mazzaro) Impianti: elettrico, idrico, termico (scaldino acqua calda sanitaria e clima caldo/freddo), obsoleti e non a norma, impianto di rilancio idraulico e riserva idrica (recente). Allaccio rete gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1974 al 09/08/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Colletti	10/10/1974		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Bari	08/11/1974	24996	26640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2007 al 22/02/2024		**** Omissis ****			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TATARANO MARIA CHIARA	02/08/2007	24204	14571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II.DI BARI	09/08/2007	46319	29500
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA** derivante da MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a BARI il 09/08/2007
 Reg. gen. 46320 - Reg. part. 10647
 Importo: € 135.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: TATARANO
 Data: 02/08/2007
 N° repertorio: 24205
 N° raccolta: 14572

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO**
 Trascritto a BARI il 22/03/2023
 Reg. gen. 13732 - Reg. part. 10375
 Contro **** Omissis ****



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Trattasi di palazzina d'epoca ante '42.

Permesso di Costruire n. 205 del 2008 del 01/10/2008 (allegato)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In ordine al profilo urbanistico, si riferisce che dalle ricerche agli atti condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso quanto segue.

E' stata reperita la pratica edilizia 310/2008, con la quale il debitore faceva richiesta autorizzativa per opere, qui sommariamente descritte, di: modifiche ai prospetti con realizzazione vano tecnico sul lastrico, soppalco ligneo all'interno del vano abitativo. Di tale progetto, autorizzato con Permesso di Costruire n. 205 del 2008 del 01/10/2008 (allegato), in sostanza si è realizzato solo il soppalco, inoltre non è presente agli atti del comune la Fine Lavori_ collaudo delle opere.

La planimetria agli atti catastali risulta obsoleta e non conforme allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, non riporta inoltre il terrazzino al piano secondo.

Per questi motivi, al fine di regolarizzare urbanisticamente il cespite pignorato, dovrà procedersi ad un Accertamento di conformità ex_art 36 D.P.R. 380/2001 con contestuale aggiornamento della planimetria catastale.

Si stimano i costi per la regolarizzazione urbanistica ivi compresa la variazione catastale, nella misura di € 3.500,00 (bolli, diritti, tributi, sanzione, oneri al professionista).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mola di Bari (BA) - Via Ludovico Ariosto n 41, piano 1
Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo con accesso indipendente dal vano scala esclusivo al civico 41 di via Ludovico Ariosto, internamente composta di: vano unico, (parzialmente soppalcato), con bagno al piano primo, oltre terrazzino praticabile esclusivo al piano secondo, accessibile da vano scala direttamente dall'interno dell'abitazione. Il cespite esecutato è porzione di palazzina d'epoca, costituita complessivamente di due piani fuori terra (P.T. e P. 1^), oltre oltre lastrico al piano 2^,



ubicata all'interno del centro storico, con scarsa e scomoda possibilità di parcheggio a bordo strada, zona mediamente servita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 388, Sub. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 45.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mola di Bari (BA) - Via Ludovico Ariosto n 41, piano 1	45,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00%	€ 45.000,00
				Valore di stima:	€ 45.000,00

Valore di stima: € 45.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia (15%)	6750,00	€
Altro (Oneri di regolarizzazione urbanistica)	3500,00	€

Valore finale di stima: € 34.750,00

Ispirandosi al principio della dipendenza del valore di un bene dalle finalità della stima, si ritiene che l'aspetto economico da considerare nella valutazione degli immobili descritti 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, poiché per la prima vi sono le condizioni di merito (prezzi espliciti di beni simili) ed anche perché 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.

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.

Poggiorsini, li 21/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Picerno Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria in atti (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica (Aggiornamento al 15/03/2024)
- ✓ Altri allegati - Planimetria Del Lotto
- ✓ Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 15/03/2024)
- ✓ Altri allegati - Accesso_atti_Comune di Mola
- ✓ Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Perizia Epurata



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mola di Bari (BA) - Via Ludovico Ariosto n 41, piano 1
Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo con accesso indipendente dal vano scala esclusivo al civico 41 di via Ludovico Ariosto, internamente composta di: vano unico, (parzialmente soppalcato), con bagno al piano primo , oltre terrazzino praticabile esclusivo al piano secondo, accessibile da vano scala direttamente dall'interno dell'abitazione. Il cespite esecutato è porzione di palazzina d'epoca, costituita complessivamente di due piani fuori terra (P.T. e P. 1[^]), oltre oltre lastrico al piano 2[^], ubicata all'interno del centro storico, con scarsa e scomoda possibilità di parcheggio a bordo strada, zona mediamente servita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 388, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 34.750,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.750,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mola di Bari (BA) - Via Ludovico Ariosto n 41, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 388, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, pur con finiture datate, si presentava in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo con accesso indipendente dal vano scala esclusivo al civico 41 di via Ludovico Ariosto, internamente composta di: vano unico, (parzialmente soppalcato), con bagno al piano primo , oltre terrazzino praticabile esclusivo al piano secondo, accessibile da vano scala direttamente dall'interno dell'abitazione. Il cespite esecutato è porzione di palazzina d'epoca, costituita complessivamente di due piani fuori terra (P.T. e P. 1^), oltre oltre lastrico al piano 2^, ubicata all'interno del centro storico, con scarsa e scomoda possibilità di parcheggio a bordo strada, zona mediamente servita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a BARI il 09/08/2007
Reg. gen. 46320 - Reg. part. 10647
Importo: € 135.000,00
Contro **** Omissis ****
Rogante: TATARANO
Data: 02/08/2007
N° repertorio: 24205
N° raccolta: 14572

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a BARI il 22/03/2023
Reg. gen. 13732 - Reg. part. 10375
Contro **** Omissis ****

