
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Picerno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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.....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.733,60	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	11



INCARICO

In data 15/04/2025, il sottoscritto Ing. Picerno Daniele, con studio in Piazza Alcide De Gasperi, 1 A - 70020 - Poggiorsini (BA), email danielepicerno@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 20/04/2025 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 Giovanni Pascoli 13, piano 1^ (Coord. Geografiche: 41.124018, 16.858067)

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo sul rialzato, con ingresso posto sulla destra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, composto di disimpegno, zona giorno, camera da letto (priva di illuminazione diretta), cucina, piccola veranda e bagno. L'abitazione è porzione di palazzina d'epoca pluripiano priva di ascensore. In relazione a tessuto urbano, è ubicata in zona semicentrale (quartiere Libertà), ad alta intensità abitativa con scarsa possibilità di parcheggio a bordo strada. Zona ben servita. Buona viabilità di ingresso/uscita dalla città.

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 Bari (BA) - Via Giovanni Pascoli 13, 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione confina con via Giovanni Pascoli, proprietà Lapenna salvo altri, vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,50 m	1^
Balcone scoperto	1,75 mq	1,75 mq	0,25	0,44 mq	0,00 m	1^
Veranda	2,30 mq	2,50 mq	0,8	2,00 mq	0,00 m	1^
Totale superficie convenzionale:				59,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,44 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
	25	431	4		A3	4	3,5	61 mq	497,09 €	1^	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo si presentava in mediocre stato di manutenzione, con finiture datate. Lo stesso dicasi per le parti condominiali.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni, salvo quelle di natura condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 3,5 mt (altezza media)

Str. verticali: muratura portante in tufo

Solai: a volta in tufo

Copertura: piana su rinfiacco

Manto di copertura: Lastrico

Pareti esterne ed interne: ducotone e traspirante per le volte - intonaco e quarzo

Pavimentazione interna: ceramica in pasta

Infissi esterni ed interni: anticorodal e persiane lignee - legno tamburato e vetro

Scale: mazzaro

Impianto elettrico, idrico, termico (non è presente impianto di riscaldamento, salvo climatizzatori e caldaia elettrica per acqua calda sanitaria)

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità della debitrice sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio il cespite apparteneva già ai debitori giusto atto di compravendita per notar Carlo Guaragnella di Bari del 23 novembre 1990 - Rep. 25181/Rac. 3324 trascritto a Bari in data 27/11/1990 ai nn. 42947/33144

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 26/02/2004
Reg. gen. 9140 - Reg. part. 1731
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Labriola Michele
Data: 25/02/2004
N° repertorio: 26287

Trascrizioni

- **Pignoramento delle Procedura**
Trascritto a Bari il 20/01/2025
Reg. gen. 2892 - Reg. part. 2252
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di palazzina d'epoca per la quale è stato rilasciata sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 (primo condono), per la realizzazione di una veranda sul balcone interno dell'unità abitativa. N. progressivo pratica 0640603108 - prot. arrivo 97995 del 10 ottobre 1986 (Copia domanda condono allegata).

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 sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità nella distribuzione interna degli ambienti.

Difformità sanabili con CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., oltre aggiornamento della planimetria catastale.

In relazione ai costi, il sottoscritto stima un importo complessivo fra oneri al professionista, sanzioni, tributi ed oneri fiscali e contributivi nella misura di € 3.000,00

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 Giovanni Pascoli 13, piano 1^
Appartamento al piano primo sul rialzato, con ingresso posto sulla destra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, composto di disimpegno, zona giorno, camera da letto (priva di illuminazione diretta), cucina, piccola veranda e bagno. L'abitazione è porzione di palazzina d'epoca pluripiano priva di ascensore. In relazione a tessuto urbano, è ubicata in zona semicentrale (quartiere Libertà), ad alta intensità abitativa con scarsa possibilità di parcheggio a bordo strada. Zona ben servita. Buona viabilità di ingresso/uscita dalla città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 431, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 83.216,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - Via Giovanni Pascoli 13, piano 1^	59,44 mq	1.400,00 €/mq	€ 83.216,00	100,00%	€ 83.216,00
Valore di stima:					€ 83.216,00

Valore di stima: € 83.216,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 67.733,60



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 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 20/10/2025

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

Elenco Allegati

- Fotografie
- Atto di Provenienza
- Planimetria del lotto
- Planimetria catastale
- Visure Catastali
- Copia condono ex lege 47/85



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Giovanni Pascoli 13, piano 1^
Appartamento al piano primo sul rialzato, con ingresso posto sulla destra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, composto di disimpegno, zona giorno, camera da letto (priva di illuminazione diretta), cucina, piccola veranda e bagno. L'abitazione è porzione di palazzina d'epoca pluripiano priva di ascensore. In relazione a tessuto urbano, è ubicata in zona semicentrale (quartiere Libertà), ad alta intensità abitativa con scarsa possibilità di parcheggio a bordo strada. Zona ben servita. Buona viabilità di ingresso/uscita dalla città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 431, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 67.733,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.733,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via Giovanni Pascoli 13, piano 1^		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 431, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	59,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo si presentava in mediocre stato di manutenzione, con finiture datate. Lo stesso dicasi per le parti condominiali.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo sul rialzato, con ingresso postao sulla destra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, composto di disimpegno, zona giorno, camera da letto (priva di illuminazione diretta), cucina, piccola veranda e bagno. L'abitazione è porzione di palazzina d'epoca pluripiano priva di ascensore. In relazione a tessuto urbano, è ubicata in zona semicentrale (quartiere Libertà), ad alta intensità abitativa con scarsa possibilità di parcheggio a bordo strada. Zona ben servita. Buona viabilità di ingresso/uscita dalla città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità della debitrice sig.ra **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 26/02/2004
Reg. gen. 9140 - Reg. part. 1731
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Labriola Michele
Data: 25/02/2004
N° repertorio: 26287

Trascrizioni

- **Pignoramento delle Procedura**
Trascritto a Bari il 20/01/2025
Reg. gen. 2892 - Reg. part. 2252
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

