

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Picerno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.605,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

In data 20/10/2025, 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 21/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Appartamento** al piano 1^a e pertinente **locale cantina** a piano terra, ubicati in Bitritto (BA) rispettivamente alla Via Nicola Balenzano 4 e 6 (Coord. Geografiche: 41.040546, 16.826477)

Bilocale al piano rialzato (piano primo catastale), con ingresso indipendente (scala esterna), composto di zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e ripostiglio. Oltre pertinente locale cantina/deposito anch'esso indipendente al piano terra con ingresso attiguo al vano scala esterno dell'abitazione. Trattasi di porzione di palazzina d'epoca (due piani e copertura). In relazione al tessuto urbano, è ubicata nel centro storico della città, ad alta intensità abitativa con scarsa possibilità di parcheggio a bordo strada. Zona ben servita. Discreta 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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Appartamento** al piano 1^a e pertinente **locale cantina** a piano terra, ubicati in Bitritto (BA) rispettivamente alla Via Nicola Balenzano 4 e 6.

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)
Codice fiscale: **** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

**** **Omissis** ****(Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFINI

L'abitazione confina con via Luigi Settembrini, via Nicola Balenzano, proprietà comparenti **** **Omissis** ****, proprietà **** **Omissis** **** salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,50 m	1^
Balconi scoperti	2,20 mq	2,20 mq	0,25	0,55 mq	0,00 m	1^
Deposito	9,00 mq	12,70 mq	0,40	5,08 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,63mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,63mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	810	15		A4	5	3 vani	68 mq	145,64 €	1^	
	11	810	6		C6	4	8 mq	9 mq	22,72 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

N.B. L'abitazione risulta in visura catastale al toponomastico via Luigi Settembrini n. 37.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione e il deposito accessorio, alla data del sopralluogo si presentavano in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 3,5 mt (altezza media vani); 2,45 mt (altezza media accessori)

Str. verticali: muratura portante in pietra

Solai: a volta in pietra (zona giorno); lignei a vista (camera da letto)

Copertura: lastrico/terrazza

Manto di copertura: Lastricatura

Pareti esterne ed interne: intonaco e quarzo; intonaco e traspirante (pareti); pietra/legno a vista per la volta/solaio.

Pavimentazione interna: grès effetto pietra grezza

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

Scale: pietra (mazzaro)

Impianto elettrico, idrico, termico (presenti e funzionanti); autoclave e riserva idrica sono alloggiati nella cantina/deposito.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità della debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Rinaldi Francesco, notaio in Toritto, del 23/06/2009 rep.22262/12768, trascritto a Bari il 20/07/2009 al n. 21927 di formalità a favore: **** **Omissis** **** (debitrice); contro: **** **Omissis** **** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, **** **Omissis** **** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, **** **Omissis** **** per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 24/02/2009 al n. 421 vol. 2009, trascritta in Bari il 28/04/2009 al n. 12264 di formalità a favore: **** **Omissis** **** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, **** **Omissis** **** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, **** **Omissis** **** per i diritti di 1/6 di piena proprietà: contro: **** **Omissis** **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

(Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Rinaldi Francesco, Notaio in Toritto, del 23/06/2009 rep.22262/12768, trascritta a Bari il 20/07/2009 al n. 21926 di formalità)

Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Simone Gisella, Notaro in Triggiano, del 11/05/2007 rep.22828/7107, trascritto a Bari il 22/05/2007 al n. 19669 di formalità; a favore: **** **Omissis** ****, per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** **Omissis** **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro **** **Omissis** ****, ciascuna per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 03/02/2005 al n. 201 vol 2005, trascritta a Bari il 30/03/2005 al n. 9671 di formalità. **Rettificata con Dichiarazione di Successione**, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 19/04/2007 al n. 911 vol. 2007, trascritta a Bari il 01/09/2007 al n. 30767 di formalità; a favore di **** **Omissis** ****, ciascuna per i diritti di 1/3 di piena proprietà; contro: **** **Omissis** ****, per l'intera proprietà. (Accettazione Tacita dell'eredità a rogito dott. Simone Gisella, Notaio in Triggiano dell' 11/05/2007 rep.22828/7107, trascritta a Bari il 22/05/2007 al n. 19668 di formalità.

Ad Alberga Leone, i cespiti eseguiti sono, per l'intera piena proprietà, sono pervenuti in virtù di legittimi titoli antecedenti il ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritta a Bari il 20/07/2009 al n. 6486
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A
Contro **** **Omissis** ****
Rogante: Rinaldi Francesco
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 22263/12769

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare (della procedura)**
Trascritto a Bari al n. 8676 il 06/03/2025
Quota: 1/1
A favore di PRISMA SPV S.R.L
Contro **** **Omissis** ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di palazzina d'epoca per la quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 12/2009 per frazionamento di unità immobiliare.

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità nella distribuzione degli ambienti interni dell'abitazione rispetto al grafico assentito (divisorio a mezz'altezza riportato nella planimetria catastale in atti, ma non sul grafico assentito). Difformità irrisoria sanabile con CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. Inoltre la planimetria catastale del locale deposito risulta "errata", pertanto dovrà procedersi al suo aggiornamento.

In relazione ai costi, il sottoscritto stima un importo complessivo fra oneri al professionista, sanzioni, tributi ed oneri fiscali e contributivi nella misura di € 2.000,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bilocale al piano rialzato (piano primo catastale), con ingresso indipendente (scala esterna), composto di zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e ripostiglio. Oltre pertinente locale cantina/deposito anch'esso indipendente al piano terra con ingresso attiguo al vano scala esterno dell'abitazione. Trattasi di porzione di palazzina d'epoca (due piani e copertura). In relazione al tessuto urbano, è ubicata nel centro storico della città, ad alta intensità abitativa con scarsa possibilità di parcheggio a bordo strada. Zona ben servita. Discreta viabilità di ingresso/uscita dalla città.

Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 11, Part. 810:

- Sub. 15, Categoria A4;
- Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 108.945,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento e locale cantina Bitritto (BA) - Via Nicola Balenzano 4 e 6, piano 1^,T	72,63 mq	1.500,00 €/mq	€ 108,945,00	100,00%	



Valore di stima: € 108.945,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 90.605,00 (valore arrotondato di € 90.603,25)

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.

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

Elenco Allegati

- Fotografie
- Atto di Provenienza
- Planimetria del lotto
- Planimetrie catastali
- Visure Catastali
- Visura Ipotecaria aggiornata
- Legittimità Urbanistica



LOTTO UNICO

- Bilocale al piano rialzato (piano primo catastale), con ingresso indipendente (scala esterna), composto di zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e ripostiglio. Oltre pertinente locale cantina/deposito anch'esso indipendente al piano terra con ingresso attiguo al vano scala esterno dell'abitazione. Trattasi di porzione di palazzina d'epoca (due piani e copertura). In relazione al tessuto urbano, è ubicata nel centro storico della città, ad alta intensità abitativa con scarsa possibilità di parcheggio a bordo strada. Zona ben servita. Discreta viabilità di ingresso/uscita dalla città.

Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 11, Part. 810:

- Sub. 15, Categoria A4;
- Sub. 6, Categoria C6

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

Prezzo base d'asta: € 90.605,00

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.605,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bitritto (BA) - Via Nicola Balenzano 4,6, piano 1^_T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 11, Part. 810: - Sub. 15, Categoria A4; - Sub. 6, Categoria C6	Superficie	72,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo si presentava in buono stato di manutenzione, ben rifinito.		
Descrizione:	Bilocale al piano rialzato (piano primo catastale), con ingresso indipendente (scala esterna), composto di zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e ripostiglio. Oltre pertinente locale cantina/deposito anch'esso indipendente al piano terra con ingresso attiguo al vano scala esterno dell'abitazione. Trattasi di porzione di palazzina d'epoca (due piani e copertura). In relazione al tessuto urbano, è ubicata nel centro storico della città, ad alta intensità abitativa con scarsa possibilità di parcheggio a bordo strada. Zona ben servita. Discreta 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.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Alla data del 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritta a Bari il 20/07/2009 al n. 6486
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A
Contro **** **Omissis** ****
- Rogante: Rinaldi Francesco
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 22263/12769

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare (della procedura)**
Trascritto a Bari al n. 8676 il 06/03/2025
Quota: 1/1
A favore di PRISMA SPV S.R.L
Contro **** **Omissis** ****