

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franco Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 345.100,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

In data 17/07/2025, il sottoscritto Ing. Franco Maurizio, con studio in Via Marco Partipilo, 14 - 70124 - Bari (BA), email maurizio.franco@studiofranco.com, PEC maurizio.franco4077@pec.ordingbari.it, Tel. 080 55 60 977, Fax 080 55 74 702, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Ruggiero Leoncavallo angolo Strada Tomasicchio (Coord. Geografiche: 41.138479, 16.816656)

DESCRIZIONE

Suolo edificatorio per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e autorimesse per 2.225 metri cubi fuori terra.

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** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Ruggiero Leoncavallo angolo Strada Tomasicchio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Nella certificazione notarile viene citata l'esistenza della sentenza a monte della iscrizione di ipoteca giudiziale del 05/07/2023 n. 33025/4514, ma non ne è stata indicata la relativa trascrizione (n. 33024/24989 del 05/07/2023).



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

Il suolo confina con la via Ruggiero Leoncavallo, con l'edificio condominiale di cui al civico 20 della Strada Tomasicchio e con accesso carrabile allo stesso edificio di cui al civico 63 della via Ruggiero Leoncavallo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	280,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				280,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				280,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/1991 al 20/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 1013 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,43
Dal 20/02/1992 al 12/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 1013 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,43



Dal 12/11/2009 al 15/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 1013 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,43
Dal 15/06/2022 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 1013 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,43

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	1013				Seminativo arborato	5	00 02 80 mq	0,51 €	0,43 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreno incolto circondato da edificazioni e marciapiedi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno edificabile costituito da un'unica particella e inserito in zona di "Rinnovamento urbano B6". E' compreso nel "settore B71" del "Piano Particolareggiato - Zona di rinnovamento urbano B6 di San Girolamo-Fesca" approvato con delibera di C.C. n. 16 del 05/02/1991.
La particella 1013 in questione rientra nelle aree di cui alla “Carta Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea” ex art. 707 co. 3 del Cod.NA delle piste RWY 07-25 e RWY 12-30 per le quali le superfici di delimitazione degli ostacoli sono le seguenti:



Pista RWY 12-30

- SOI Superficie Orizzontale Interna

La certificazione inerente la sussistenza del vincolo va richiesta all'ENAC, istituzionalmente competente.

A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), il Comune di Bari è compreso nel "Ambito Paesaggistico n.5 - Puglia Centrale" e, più precisamente, la suddetta particella ricade in aree individuate come:

- "Componenti Idrologiche (artt. 40-48 N.T.A.)"

- "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004"

- "Territori Costieri (art. 142 lett. A)".

La suddetta particella è esclusa dalla disciplina paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 2 del D.Lgs. n. 42/2004.

In data 17/04/2007 i precedenti intestatari hanno presentato istanza per il rilascio di Permesso di Costruire per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni per n. 6 alloggi di circa 90 mq. cadauno con relativi posti auto e autorimesse su n. 7 piani fuori terra e un piano interrato.

I parametri urbanistico-edilizi del progetto (da relazione tecnica) erano i seguenti:

Dati del suolo:

- superficie suolo: 280 mq;

- volume realizzabile: 2.225 mc;

- superficie da destinare a parcheggio (1 mq ogni 10 mc): 2.250 mq;

- autorimesse (n. 1 posto auto per ogni alloggio); n. 6;

Dati di progetto:

- volume di progetto: 2.224,67 mc;

- superficie a parcheggio: 234,51 mq;

- autorimesse: n. 6 posti auto.

Il progetto - PdC n. 231/07 - ha ricevuto parere favorevole in data 03/10/2007 e in data 16/10/2007 con prot. n. 276183, il Comune di Bari ha trasmesso la lettera di adempimenti rimasta inevasa.

Di conseguenza, a oggi, è necessario ripresentare il progetto avendo cura di adeguarlo a normative e regolamenti attuali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1992	**** Omissis ****	Vendita - Redistribuzione di suoli			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Diego LABRIOLA	20/02/1992	221669	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	26/02/1992	9780	8215
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2009	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Concetta CAPANO	12/11/2009	44234	7290
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	26/11/2009	52971	34687
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	24/11/2009	23852	
Dal 15/06/2022	**** Omissis ****	Sentenza traslativa (atto dell'Autorità Giudiziaria)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CORTE D'APPELLO DI BARI	15/06/2022	971	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	05/07/2023	33024	24989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 09/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a BARI il 05/07/2023
Reg. gen. 33025 - Reg. part. 4514
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 286.258,00
Rogante: CORTE D'APPELLO DI BARI
Data: 15/06/2022
N° repertorio: 971

Trascrizioni

- **domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica**
Trascritto a BARI il 04/03/2010
Reg. gen. 15684 - Reg. part. 10311
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Sentenza traslativa**
Trascritto a BARI il 05/07/2023
Reg. gen. 33024 - Reg. part. 24989
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a BARI il 20/05/2025
Reg. gen. 25627 - Reg. part. 19397
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.



La domanda giudiziale è cancellabile in quanto seguita da sentenza.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di terreno edificabile costituito da un'unica particella e inserito in zona di "Rinnovamento urbano B6". E' compreso nel "settore B71" del "Piano Particolareggiato - Zona di rinnovamento urbano B6 di San Girolamo-Fesca" approvato con delibera di C.C. n. 16 del 05/02/1991.

La particella 1013 in questione rientra nelle aree di cui alla "Carta Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea" ex art. 707 co. 3 del Cod.NA delle piste RWY 07-25 e RWY 12-30 per le quali le superfici di delimitazione degli ostacoli sono

le seguenti:

Pista RWY 12-30

- SOI Superficie Orizzontale Interna

La certificazione inerente la sussistenza del vincolo va richiesta all'ENAC, istituzionalmente competente.

A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), il Comune di Bari è compreso nel "Ambito Paesaggistico n.5 - Puglia Centrale" e, più precisamente, la suddetta particella ricade in aree individuate come:

- "Componenti Idrologiche (artt. 40-48 N.T.A.)"

- "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004"

- "Territori Costieri (art. 142 lett. A)".

La suddetta particella è esclusa dalla disciplina paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 2 del D.Lgs. n. 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il suolo in questione è stato presentato un progetto per la realizzazione di civili abitazioni, rubricato come PdC n. 231/2007, approvato ma non ritirato a causa della mancata attuazione degli adempimenti richiesti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Ruggiero Leoncavallo angolo Strada Tomasicchio

Suolo edificatorio per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e autorimesse per 2.225 metri cubi fuori terra.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1013, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 406.000,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di accesso, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, fertilità, densità ed età delle colture e presenza di irrigazione.

È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Bari (BA) - via Ruggiero Leoncavallo angolo Strada Tomasicchio	280,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 406.000,00	100,00%	€ 406.000,00
Valore di stima:					€ 406.000,00

Valore di stima: € 406.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%



Valore finale di stima: € 345.100,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di accesso, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, fertilità, densità ed età delle colture e presenza di irrigazione.

È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Viene detratto il 15% per il rischio dovuto alla mancanza di garanzia.

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 17/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Franco Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 01 - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 02 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 03 - VISURA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 04 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 05 - PDC 231/2007 - ISTRUTTORIA E RELAZIONE TECNICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 06 - PDC 231_07 - TAV. 1
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 07 - PDC 231_07 - TAV. 2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 08 - PDC 231_07 - TAV. 3



- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 09 - ATTO DI PROVENIENZA AI PRECEDENTI PROPRIETARI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 – SENTENZA TRASLATIVA (PROVENIENZA ALL'ATTUALE PROPRIETARIO)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Ruggiero Leoncavallo angolo Strada Tomasicchio
Suolo edificatorio per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e autorimesse per 2.225 metri cubi fuori terra.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1013, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno edificabile costituito da un'unica particella e inserito in zona di "Rinnovamento urbano B6". E' compreso nel "settore B71" del "Piano Particolareggiato - Zona di rinnovamento urbano B6 di San Girolamo-Fesca" approvato con delibera di C.C. n. 16 del 05/02/1991. La particella 1013 in questione rientra nelle aree di cui alla "Carta Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea" ex art. 707 co. 3 del Cod.NA delle piste RWY 07-25 e RWY 12-30 per le quali le superfici di delimitazione degli ostacoli sono le seguenti: Pista RWY 12-30 - SOI Superficie Orizzontale Interna La certificazione inerente la sussistenza del vincolo va richiesta all'ENAC, istituzionalmente competente. A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), il Comune di Bari è compreso nel "Ambito Paesaggistico n.5 - Puglia Centrale" e, più precisamente, la suddetta particella ricade in aree individuate come: - "Componenti Idrologiche (artt. 40-48 N.T.A.)" - "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004" - "Territori Costieri (art. 142 lett. A)". La suddetta particella è esclusa dalla disciplina paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 2 del D.Lgs. n. 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 345.100,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 345.100,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Ruggiero Leoncavallo angolo Strada Tomasicchio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1013, Qualità Seminativo arborato	Superficie	280,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno incolto circondato da edificazioni e marciapiedi.		
Descrizione:	Suolo edificatorio per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e autorimesse per 2.225 metri cubi fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a BARI il 05/07/2023
Reg. gen. 33025 - Reg. part. 4514
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
**** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 286.258,00
Rogante: CORTE D'APPELLO DI BARI
Data: 15/06/2022
N° repertorio: 971

Trascrizioni

- **domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica**
Trascritto a BARI il 04/03/2010
Reg. gen. 15684 - Reg. part. 10311
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Sentenza traslativa**
Trascritto a BARI il 05/07/2023
Reg. gen. 33024 - Reg. part. 24989
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, ****
Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a BARI il 20/05/2025
Reg. gen. 25627 - Reg. part. 19397
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
**** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

