
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Picerno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 394/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI	3
Descrizione del lotto	4
Lotto Unico – Abitazione e Box_Auto, Altamura (BA) - Via Rovigo 79-81, edificio Condominio, scala B, piano S2-5	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
PARTI COMUNI	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
STIMA DEL LOTTO	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta – lotto UNICO	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 394/2025 del R.G.E.	11
Lotto UNICO - Prezzo base d'asta: € 182.325,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

INCARICO

In data 23/01/2026, 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, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

Stante il compendio dei beni esecutati si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Lotto Unico – Abitazione e Box_Auto, Altamura (BA) - Via Rovigo 79-81, Scala B, piano S2-5^
(Coordinate Geografiche: 40.824634, 16.562349)

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO - ABITAZIONE E BOX_AUTO, ALTAMURA (BA) - VIA ROVIGO 79-81, EDIFICIO CONDOMINIO, SCALA B, PIANO S2-5

Mansarda abitabile sviluppata sull'intero piano 5^a (ultimo) composta di: tre vani, tinello, doppio bagno, comunicanti soffitte non praticabili (*hmax 1,30 mt circa*), ampio terrazzo a livello prospiciente via Rovigo, due piccoli balconi prospicienti atrio interno, oltre **Box Auto** al piano secondo interrato. Il tutto porzione di fabbricato pluripiano condominiale con ingresso comune dal civico 79. La palazzina si presenta in buono stato per quanto concerne le parti comuni, munita di ascensore funzionante e buon grado di finitura. L'appartamento, anch'esso dotato di finiture egregie, si presenta in buono stato di manutenzione. Al locale autorimessa si arriva per il tramite di rampa carrabile comune che diparte dal civico 81 di via Rovigo. Rispetto al tessuto urbano il cespite è posizionato alla periferia sud_est dell'abitato, buona viabilità di entrata/uscita dalla città, discreta possibilità di parcheggio a bordo strada.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

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 ****** per la quota di 1/1 del Diritto di Proprietà

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

- ****** Omissis ****** per la quota di 1/1 del Diritto di Proprietà

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà ******Omissis******, con via Rovigo, con proprietà ******Omissis****** o loro aventi causa.

Il locale autorimessa confina con spazio comune di manovra, con proprietà ******Omissis****** o aventi causa, con intercapedine su via Rovigo, con proprietà ******Omissis****** o loro aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	85,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,40 m (media)	5 ^a
n. 2 Balconi	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq		5 ^a
Soffitte	89,00 mq	91,00 mq	0,10	9,10 mq	0,90 m (media)	5 ^a
Terrazzo a livello	59,00 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq		
Box auto	18,00 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	2,55 m	S2
Totale superficie convenzionale:				134,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,10 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

All'uopo si allegano visure storiche.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	167	903	34		A2	3 ^a	6 vani	109 mq	712,71 €	5 ^a	
	167	903	58		C6	3 ^a	18 mq	20 mq	51,13 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in relazione alla sola abitazione.

Conforme il box auto.

Per ulteriori dettagli vedasi paragrafo regolarità edilizia.

I cespiti si presentano in buone condizioni di manutenzione. L'abitazione denota un buon grado di finitura.

PARTI COMUNI

Le parti comuni afferiscono unicamente quanto attiene il "condominio".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: cemento armato

Esposizione: Nord_Sud

Altezza interna utile: 3,30 h_{max} - 1,00 h_{min} (abitazione) - 1,30 h_{max} - 0,35 h_{min} (Soffitte) - 2,55 (box auto)

Strutture verticali: telai di cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: a falde in latero cemento

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: intonaco e quarzo

Pavimentazione interna: grès effetto marmette d'epoca (zona giorno), parquèt (zona notte)

Infissi esterni ed interni: in legno lamellare e vetro camera; legno tamburato

Scale: rivestimento in marmo

Impianti: elettrico, idrico, termico, citofonico (presenti funzionanti)

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultavano locati al sig. ****Omissis****.

Il contratto di locazione non è opponibile alla procedura.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione del delegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Proprietà attuale:

****Omissis**** per la quota di 1/1 del Diritto di Proprietà

A ****Omissis****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita per notar Clemente Stigliano del 23 giugno 2004 repertorio n. 50755/14541 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 25 giugno 2004 ai nn.: 32611/21958 da ****Omissis**** con sede in Altamura (BA) - ****Omissis****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 14/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Speranza Patrizia di Altamura (BA) del 30 settembre 2011 repertorio n. 74579/22334 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data **06 ottobre 2011 ai nn.: 41656/8597 a favore ****Omissis****** con sede in Matera, per un importo capitale di € 530.000,00 ed importo totale di € 795.000,00, durata 25 anni, **a carico di ****Omissis****** (debitore).
- **Ipoteca Giudiziale** - Sentenza di Condanna emessa da Tribunale di Bari del 05/09/2017 rep. n. 4608/2017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data **21 novembre 2017 ai nn.: 47813/7559**, per capitale di € 180.000,00 ed importo totale di € 200.000,00 **a favore di ****Omissis****, contro ****Omissis****** (debitore).

Trascrizioni

- **Pignoramento** - Atto Tribunale Di Bari Sez. dist. Di Altamura del 09 ottobre 2025 repertorio n. 11124 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data **21 ottobre 2025 ai nn.: 52184/39058 a favore di ****Omissis**** contro ****Omissis****** (debitore).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione di cui sono parte i cespiti eseguiti è stata edificata in virtù della Concessione Edilizia n. 187/02 del 23 maggio 2002 in variante alla Concessione Edilizia 84/01.

Per il "recupero" ad uso abitativo della mansarda è stato rilasciato il PDC 184/10 del 23/02/2012 e Agibilità n. 06/2013 su formazione del silenzio assenso. (titoli allegati).

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'abitazione presenta talune difformità relative alla distribuzione interna (di poco conto) e di superficie ampliata rispetto all'assentito. L'ampliamento riguarda per lo più la dimensione longitudinale e per inciso concerne lo spostamento delle chiusure perimetrali del vano abitativo nella profondità dei locali sottotetto su entrambi i lati. Nella dimensione ortogonale si è riscontrato invece lo "spostamento" dello spessore della chiusura perimetrale all'interno del terrazzo a livello. Al fine della regolarizzazione dovrà redigersi un accertamento di conformità oltre aggiornamento degli atti catastali. I costi della sanatoria, non sono determinabili a priori se non ad istruttoria completa della pratica edilizia. Ad ogni modo possono ritenersi ricompresi nell'abbattimento del 15% del valore commerciale stimato. Deprezzamento previsto dalla procedura.

La superficie commerciale si è determinata computando quella assentita.

Si avvisa il potenziale acquirente di tener debitamente conto dei gravami urbanistici relazionati.

STIMA DEL LOTTO

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

Mansarda abitabile sviluppata sull'intero piano 5^a (ultimo) composta di: tre vani, tinello, doppio bagno, comunicanti soffitte non praticabili (*h_{max} 1,30 mt circa*), ampio terrazzo a livello prospiciente via Rovigo, due piccoli balconi prospicienti atrio interno, oltre **Box Auto** al piano secondo interrato. Il tutto porzione di fabbricato pluripiano condominiale con ingresso comune dal civico 79. La palazzina si presenta in buono stato per quanto concerne le parti comuni, munita di ascensore funzionante e buon grado di finitura. L'appartamento, anch'esso dotato di finiture egregie, si presenta in buono stato di manutenzione. Al locale autorimessa si arriva per il tramite di rampa carrabile comune che diparte dal civico 81 di via Rovigo. Rispetto al tessuto urbano il cespite è posizionato alla periferia sud_est dell'abitato, buona viabilità di entrata/uscita dalla città, discreta possibilità di parcheggio a bordo strada.

Identificato al catasto al Fg. 167:

- Part. 903, Sub. 34, Cat. A/2, Cl. 4^a, 6 vani, R. € 712,71

- Part. 903, Sub. 58, Cat. C/6, Cl. 3^a, Cons. 18 mq, R. € 51,13

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

Cespiti	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto Unico - Abitazione e Box_Auto, Altamura (BA) - Via Rovigo 79-81, edificio Condominio, scala B, piano S2-5 ^a	134,10	1600,00 €/mq	€ 214.500,00 (arrotondato)	-	€ 214.500,00
Valore di stima:					€ 214.500,00

Valore di stima del bene: € 214.500,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di vendita: € 182.325,00

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 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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ravvisa il potenziale acquirente di tener debitamente conto della situazione urbanistica relazionata.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA - LOTTO UNICO

Mansarda abitabile sviluppata sull'intero piano 5[^] (ultimo) composta di: tre vani, tinello, doppio bagno, comunicanti soffitte non praticabili (*h_{max} 1,30 mt circa*), ampio terrazzo a livello prospiciente via Rovigo, due piccoli balconi prospicienti atrio interno, oltre **Box Auto** al piano secondo interrato. Il tutto porzione di fabbricato pluripiano condominiale con ingresso comune dal civico 79. La palazzina si presenta in buono stato per quanto concerne le parti comuni, munita di ascensore funzionante e buon grado di finitura. L'appartamento, anch'esso dotato di finiture egregie, si presenta in buono stato di manutenzione. Al locale autorimessa si arriva per il tramite di rampa carrabile comune che diparte dal civico 81 di via Rovigo. Rispetto al tessuto urbano il cespite è posizionato alla periferia sud_est dell'abitato, buona viabilità di entrata/uscita dalla città, discreta possibilità di parcheggio a bordo strada.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 167:

- Part. 903, Sub. 34, Cat. A/2, Cl. 4[^], 6 vani, R. € 712,71

- Part. 903, Sub. 58, Cat. C/6, Cl. 3[^], Cons. 18 mq, R. € 51,13

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

Prezzo base d'asta: € 182.325,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 394/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.325,00

Lotto unico - Appartamento e Box auto			
Ubicazione:	Altamura via Rovigo 79, 81		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e Box Auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 903, Sub. 34, Categoria A2 - Fg. 167, Part. 167, Sub. 58, Categoria C6	Superficie	134,10 mq
Stato conservativo:	Buone condizioni di manutenzione, buon grado di finitura.		
Descrizione:	Mansarda abitabile sviluppata sull'intero piano 5° (ultimo) composta di: tre vani, tinello, doppio bagno, comunicanti soffitte non praticabili (hmax 1,30 mt circa), ampio terrazzo a livello prospiciente via Rovigo, due piccoli balconi prospicienti atrio interno, oltre Box Auto al piano secondo interrato. Il tutto porzione di fabbricato pluripiano condominiale con ingresso comune dal civico 79. La palazzina si presenta in buono stato per quanto concerne le parti comuni, munita di ascensore funzionante e buon grado di finitura. L'appartamento, anch'esso dotato di finiture egregie, si presenta in buono stato di manutenzione. Al locale autorimessa si arriva per il tramite di rampa carrabile comune che dipende dal civico 81 di via Rovigo. Rispetto al tessuto urbano il cespite è posizionato alla periferia sud_est dell'abitato, buona viabilità di entrata/uscita dalla città, discreta possibilità di parcheggio a bordo strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta locato con contratto di locazione non opponibile.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 14/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Speranza Patrizia di Altamura (BA) del 30 settembre 2011 repertorio n. 74579/22334 ed **iscritta** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data **06 ottobre 2011 ai nn.: 41656/8597 a favore di ****Omissis****** con sede in Matera, per un importo capitale di € 530.000,00 ed importo totale di € 795.000,00, durata 25 anni, **a carico di ****Omissis****** (debitore).
- **Ipoteca Giudiziale** - Sentenza di Condanna emessa da Tribunale di Bari del 05/09/2017 rep. n. 4608/2017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data **21 novembre 2017 ai nn.: 47813/7559**, per capitale di € 180.000,00 ed importo totale di € 200.000,00 **a favore di ****Omissis****, contro ****Omissis****** (debitore).

Trascrizioni

- **Pignoramento** - Atto Tribunale Di Bari Sez. dist. Di Altamura del 09 ottobre 2025 repertorio n. 11124 e **trascritto** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in **data 21 ottobre 2025 ai nn.: 52184/39058 a favore di ****Omissis**** contro ****Omissis****** (debitore).

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 04/04/2026

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

Elenco Allegati

- Fotografie
- Atto di Provenienza
- Planimetrie dei lotti
- Planimetrie catastali
- Visure Catastali
- Legittimità Urbanistica
- Ispezione ipotecaria aggiornata
- Perizia Epurata

