

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Luigi Paolo Ladisa, nell'Esecuzione Immobiliare 518/2022 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

---

Conferimento dell'incarico e inizio delle operazioni di ispezione.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità .....	4
Stato civile del/degli esecutato/i .....	4
Confini.....	4
Consistenza .....	4
Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati .....	5
Dati Catastali.....	5
Parti Comuni e Servitù.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di manutenzione.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienza ventennale .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità urbanistica, edilizia e catastale .....	9
Vincoli e oneri condominiali.....	9
Attestato di prestazione energetica.....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Eventuale assoggettamento ad I.V.A. ....	11
Deprezzamento per vizi occulti ecc. ....	11
Eventuali ulteriori deprezzamenti .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 518/2022 del R.G.E.....	15



## CONFERIMENTO DELL'INCARICO E INIZIO DELLE OPERAZIONI DI ISPEZIONE

---

---

Con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata del 03.04.2023, il sottoscritto Ing. Luigi Paolo Ladisa, con studio in Via Rocco Dicillo n. 15 - 70131 - Bari (BA), email lpladisa@libero.it, PEC luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it, tel. 335/5770892, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Marina Cavallo.

Il sottoscritto accettava l'incarico per via telematica in data 05.04.2023.

In data 10.05.2023 alle ore 11,00 lo scrivente Esperto, unitamente al Custode nominato Avv. Marcello Tedesco, eseguiva il sopralluogo presso l'immobile pignorato ed in tale occasione provvedeva ad eseguire rilevazioni metriche e fotografiche dello stesso.

### PREMESSA

---

---

Dall'atto di pignoramento si evince che il bene oggetto di procedura esecutiva è costituito dalla seguente unità immobiliare:

Unità immobiliare (autorimessa) sita nel Comune di Modugno (BA) al Viale della Repubblica n. 3, piano S1.

### DESCRIZIONE

---

---

Locale autorimessa sito in Modugno (BA) Viale della Repubblica 3/A, piano S1.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per civile abitazione di cinque piani fuori terra, ed è posta al piano seminterrato dello stesso, con accesso carrabile diretto da Viale della Repubblica tramite cancello e attraverso un'area pertinenziale scoperta a livello stradale, recintata, ove è posta la rampa di accesso all'autorimessa.

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è pari a mq. 369,00 circa, mentre la superficie commerciale è pari a mq. 378,00.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono mediocri e presenta ammaloramenti di alcuni componenti strutturali nonché degli intonaci; necessita di un radicale intervento di manutenzione.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato di cui fa parte sono buone.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

Locale autorimessa sito in Modugno (BA) Viale della Repubblica 3/A, piano S1, in NCEU Fg. 26, Part. 355, sub. 1, categoria C/6 (autorimessa).

## TITOLARITÀ

---

La titolarità dell'unità immobiliare oggetto di procedura è la seguente:

- [REDACTED] (proprietà per 1/1)  
P. IVA: [REDACTED].

## STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

---

Trattasi di società di capitali.

## CONFINI

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con Viale della Repubblica su un lato e con cortile sugli altri lati.

## CONSISTENZA

---

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione e delle condizioni di manutenzione.

	<b>Superficie netta (mq)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni di manutenzione</b>
Locale autorimessa (S1)	369,00	1,00	<b>369,00</b>	sud	mediocri
Area pertinenziale esterna (p.t.)	90,00	0,10	<b>9,00</b>	-	mediocri
<b>TOTALE</b>			<b>378,00</b>		

Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale non viene tenuta in conto l'area occupata dalla rampa.

**La superficie commerciale è pertanto pari a 378,00 mq.**



## EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI

Non vi sono altri comproprietari dell'immobile pignorato all'infuori della società esecutata che detiene, complessivamente, l'intera proprietà dello stesso; pertanto, non è necessario verificare l'eventuale possibile separazione di quote di proprietà.

L'immobile pignorato, in considerazione della sua destinazione (autorimessa) e della sua estensione, potrebbe essere divisibile in più parti.

## DATI CATASTALI

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Si riepilogano di seguito i dati catastali dell'immobile pignorato:

Catasto fabbricati (CF) del Comune di Modugno (BA)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita	Piano	Graff.
	26	355	1	1	C/6	2	358 mq	Tot. 529 mq	€ 905,97	S1	

Si precisa che gli identificativi catastali originari risultavano i seguenti: Fg. 26, Part. 332, sub. 1.

A seguito di soppressione della particella 332 per allineamento mappe (pratica n. BA 0201257 del 17/06/2013) ne è scaturito l'identificativo catastale attuale.

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale è stata acquisita dallo scrivente Esperto dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio.

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo non risulta conforme alla planimetria catastale in atti a causa di alcuni divisori interni realizzati per delimitare alcuni ambienti, non indicati in planimetria catastale.



## PARTI COMUNI E SERVITU'

---

Si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza acquisito dallo scrivente che, a tal riguardo, così recita: *“Detto immobile si trasferisce alla società acquirente con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, ove esistenti, tra le quali la servitù passiva di passaggio di condotte fognarie del condominio, con la proporzionale quota di parti comuni del fabbricato di cui fa parte, come per legge e come di proprietà della parte venditrice alla quale è pervenuto in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Ersilio Caggianelli di Bari in data 29 luglio 1983, registrata a Bari il 2 agosto 1983 al n. 4598, al quale atto le parti espressamente si riportano per l'ulteriore provenienza”.*

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Anno di costruzione: i lavori di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata furono iniziati in data 13/01/1975 e furono ultimati in data 02/11/1976;

Tipologia strutturale fabbricato: intelaiatura (pilastri e travi) in c.a. e solai in latero-cemento;

Copertura fabbricato: terrazza piana;

Pareti esterne: in laterizio;

Esposizione unità immobiliare: sud;

Divisori interni: in tufo e/o laterizio;

Pavimentazione unità immobiliare: in battuto di cemento in pessime condizioni; l'area pertinenziale esterna è asfaltata ed è in pessime condizioni di manutenzione;

Infissi esterni: nella parte alta sono presenti delle aperture per l'aerazione del locale, in corrispondenza delle quali sono posizionate delle finestre con grate di vecchia fattura in mediocri condizioni di manutenzione;

Infisso di ingresso: serranda in acciaio zincato motorizzata in corrispondenza della rampa di accesso; condizioni di manutenzione mediocri;

Volte: soffitto piano altezza variabile 4,10 – 4,40 mt; una piccola porzione ha soffitto ad altezza 3,40 mt;

Impianto elettrico: al momento del sopralluogo risultava non funzionante a causa della mancanza della fornitura di energia elettrica; per quanto è stato possibile constatare le condizioni di manutenzione risultano scadenti;



Impianto idrico: l'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica.

## STATO DI MANUTENZIONE

---

Lo stato di manutenzione complessivo dell'unità immobiliare è mediocre.

Risultano presenti ammaloramenti di alcuni componenti strutturali nonché degli intonaci.

L'unità immobiliare necessita di un radicale intervento di manutenzione sia delle parti edili sia degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile pignorato è nella disponibilità della società esecutata.

Al momento del sopralluogo è risultato non occupato ed in stato di abbandono.

## PROVENIENZA VENTENNALE

---

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c..

La stessa risale sino ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento.

Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. prodotta dal creditore procedente si evince che l'immobile pignorato:

- è pervenuto alla società ██████████ srl per atto del 04/07/2006 del notaio Annalinda Giuliani di Bari, ivi registrato il 4 luglio 2006 al n. 9717/1T e trascritto il 05/07/2006 ai numeri 36876/24928, da ██████████ nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████;
- è pervenuto ai su indicati ██████████ e ██████████ per scrittura privata autenticata nelle firme il 29/07/1983 dal notaio Ersilio Caggianelli di Bari, ivi registrata il 02/08/1983 al n. 4598 e trascritta il 03/08/1983 ai numeri 24413/20619.

Nella certificazione notarile viene riportata la seguente osservazione: *“nell'atto del 4 luglio 2006 del notaio Annalinda Giuliani di Bari l'immobile in oggetto è identificato con gli originali dati catastali (fol. 26, particella 332, sub. 1), sostituiti poi dagli attuali dati catastali (fol. 26, particella 355, sub. 1)”*.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c..

La visura catastale storica per immobile acquisita dallo scrivente Esperto dall'Agenzia delle Entrate è relativa ad un periodo che ricomprende l'atto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 14/05/2023 e 25/07/2023, si è potuto accertare che la documentazione prodotta dal creditore procedente è completa in relazione alle formalità pregiudizievoli indicate, e di seguito elencate:

### Iscrizioni

Nessuna.

### Trascrizioni

- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta il 24/02/2009 ai numeri 7209/5055 in favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], giusta provvedimento della Corte di Appello di Bari in data 11/02/2009 con il quale si richiede di revocare l'atto di compravendita del 4 luglio 2006 del notaio Annalinda Giuliani di Bari rep. n. 3459;
- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta il 7 giugno 2011 ai numeri 24880/15708 in favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] srl, giusta provvedimento del Tribunale di Bari in data 21/04/2011, rep. 1570/2011 con il quale si richiede l'inefficacia dell'atto di compravendita del 4 luglio 2006 del notaio Annalinda Giuliani di Bari rep. n. 3459;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 07/12/2022 ai numeri 63594/46405 in favore del [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e contro la società [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Nella certificazione notarile viene riportato che le domande giudiziali sono state trascritte sui vecchi dati catastali (fol. 26, particella 332, sub. 1) mentre il verbale di pignoramento immobili è stato trascritto sugli attuali dati catastali (fol. 26, particella 355, sub. 1).





## REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

---

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stato possibile evincere che l'unità immobiliare in questione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Modugno in data 15/05/1974;
- Licenza Edilizia per variante n. 55 rilasciata dal Comune di Modugno in data 28/10/1975.

Per variazioni relative all'intero fabbricato di cui fa parte il locale in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Modugno Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1315 del 20/07/2001.

L'unità immobiliare risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

Dal punto di vista edilizio e catastale, sussistono alcune difformità nella distribuzione interna.

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

---

L'amministrazione del condominio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura è tenuta da:

*Studi De.S.La.N. S.r.l.s – Amministrazioni Condominiali – Dott.ssa Samantha De Tinno – Via Conte Rocco Stella 12 – 70026 Modugno (BA) – Tel. 0805356295 – email [deslansrls@gmail.com](mailto:deslansrls@gmail.com).*

La quota mensile degli oneri condominiali riferita all'unità immobiliare oggetto di procedura è di € 10,00.

L'amministrazione condominiale ha comunicato che, alla data del 24/07/2023, l'ammontare degli oneri condominiali insoluti riferiti alla stessa unità immobiliare è pari a complessivi € 5.384,91 e che non ci sono spese da imputare per lavori di manutenzione straordinaria.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

---

Per la tipologia di immobile (categoria catastale C/6 – autorimessa) non è previsto il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Si è proceduto alla formazione di un lotto unico così costituito:

Locale autorimessa sito in Modugno (BA) Viale della Repubblica 3/A, piano S1, in NCEU Fg. 26, Part. 355, sub. 1, categoria C/6 (autorimessa).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: **€ 105.000,00 (euro centocinquemila/00) con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti ed altre detrazioni.**

La metodologia di stima impiegata è quella di tipo sintetico-comparativo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato unitario per la stima, ossia il costo per unità di superficie (€/mq) da riferire alla superficie commerciale del bene, si è provveduto a:

- consultare le quotazioni indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio, relative al secondo semestre del 2022 (ultimo disponibile); a tal riguardo si evidenzia come l'immobile oggetto di stima sia ubicato in zona OMI classificata come Periferica del Comune di Modugno;
- consultare il Borsino Immobiliare;
- verificare le quotazioni di annunci immobiliari riferiti ad immobili analoghi in zona.

Se ne è ricavato quanto segue:

- Agenzia delle Entrate (OMI): valori che oscillano, per autorimesse in condizioni normali, da un minimo di 500 €/mq ad un massimo di 670 €/mq, con un valore medio pari a 595 €/mq;
- Borsino Immobiliare: per box e autorimesse valori che oscillano da un minimo di 640 €/mq ad un massimo di 990 €/mq; considerato che le autorimesse spuntano valori inferiori rispetto ai box, si assume il valore minimo pari a 640 €/mq;
- Quotazioni da annunci immobiliari: si è rinvenuto un annuncio immobiliare relativo alla vendita di un'autorimessa nella medesima via ove è ubicato l'immobile oggetto di procedura, da cui si ricava un valore di 518 €/mq.

Tutto ciò premesso, si riportano di seguito i valori unitari al metro quadrato ritenuti congrui per la stima e la relativa media matematica:



Agenzia delle Entrate (OMI)	€ 595,00
Borsino immobiliare	€ 640,00
Quotazioni annunci immobiliari	€ 518,00
<b>Totale</b>	<b>€ 1.753,00</b>
<b>Totale / 3</b>	<b>€ 584,33</b>

Il valore assunto alla base della stima (arrotondato) è, pertanto, pari a **585,00 €/mq**.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del bene, pari a mq. 378,00, si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
378,00	€ 585,00	<b>€ 221.130,00</b>

Il valore complessivo del bene oggetto di stima è, quindi, pari a **€ 221.130,00**.

## EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

---

La vendita non è soggetta ad I.V.A..

## DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

---

Di seguito lo scrivente Esperto Stimatore calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi, così come richiesto.

Pertanto si ha:

Valore totale immobile	€ 221.130,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 33.169,50
<b>Valore immobile con decurtazione</b>	<b>€ 187.960,50</b>

**Il valore del lotto unico con detrazione del 15% è pari a € 187.960,50.**

## EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

---

### Deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, catastali

Come già riferito l'immobile presenta alcune discrasie nella distribuzione interna, consistenti nell'esistenza di alcuni divisori non riportati nella planimetria catastale.



Al fine di sanare tali discrasie occorre procedere con la regolarizzazione della planimetria catastale, previa presentazione al Comune di Modugno di pratica CILA in sanatoria.

Al fine di poter espletare tali pratiche si può stimare un costo complessivo di € 2.500,00 circa.

#### **Deprezzamento per lo stato d'occupazione**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

#### **Deprezzamento in riferimento alla manutenzione**

In considerazione della condizione dell'immobile, che necessita di un radicale intervento di manutenzione del suo interno, si ritiene di dover effettuare un ulteriore deprezzamento del 40%, pari quindi a:

$€ 187.960,50 \times 0,40 = € 75.184,20.$

#### **Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

#### **Deprezzamento per spese condominiali insolute**

L'amministratore del condominio ha comunicato spese condominiali insolute per complessivi € 5.384,91.

.....

Il valore del lotto unico considerando tali ulteriori detrazioni è quindi pari a:

$€ 187.960,50 - € 2.500,00 - € 75.184,20 - € 5.384,91 = € 104.891,39.$

**Il valore finale del lotto unico con detrazione del 15% ed altre detrazioni può quindi essere assunto, considerando gli opportuni arrotondamenti, pari a € 105.000,00 (euro centocinquemila/00).**

Espletato il mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, rimanendo a disposizione della S.V..

Bari, 02 agosto 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Luigi Paolo Ladisa



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato n. 1\_ Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n. 2\_ Visura catastale storica per immobile
- ✓ Allegato n. 3\_ Planimetria catastale attuale
- ✓ Allegato n. 4\_ Atto di provenienza
- ✓ Allegato n. 5\_ Titoli edilizi
- ✓ Allegato n. 6\_ Quotazioni mercato immobiliare
- ✓ Allegato n. 7\_ Elenco sintetico delle formalità
- ✓ Allegato n. 8\_ Attestazione condominio
- ✓ Allegato n. 9\_ Identificativi catastali
- ✓ Allegato n. 10\_ Check list



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

Locale autorimessa sito in Modugno (BA) Viale della Repubblica 3/A, piano S1, in NCEU Fg. 26, Part. 355, sub. 1, categoria C/6 (autorimessa).

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costituito da cinque piani fuori terra, ed è posta al piano seminterrato dello stesso, con accesso carrabile diretto da Viale della Repubblica tramite cancello e attraverso un'area pertinenziale scoperta a livello stradale, recintata, ove è posta la rampa di accesso all'autorimessa.

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è pari a mq. 369,00 circa, mentre la superficie commerciale è pari a mq. 378,00.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono mediocri e presenta ammaloramenti di alcuni componenti strutturali nonché degli intonaci; necessita di un radicale intervento di manutenzione.

**Prezzo base d'asta: € 105.000,00 (euro centocinquemila/00)** con detrazione del 15% per vizi occulti ed altre detrazioni.



## SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 518/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00 CON DETRAZIONE 15% E ALTRE DETRAZIONI**

<b>Locale autorimessa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Modugno (BA) vile della Repubblica n. 3/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale autorimessa Identificato al NCEU del Comune di Modugno Fg. 26, Part. 355 Sub. 1 Categoria C/6	<b>Superficie</b>	369 mq (commerciale 378 mq)
<b>Pertinenze:</b>	Area scoperta a livello stradale		
<b>Stato conservativo:</b>	Mediocre		
<b>Stato di occupazione:</b>	Non occupato		
<b>Descrizione:</b>	<p>Locale autorimessa sito in Modugno (BA) Viale della Repubblica 3/A, piano S1, in NCEU Fg. 26, Part. 355, sub. 1, categoria C/6 (autorimessa).</p> <p>L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costituito da cinque piani fuori terra, ed è posta al piano seminterrato dello stesso, con accesso carrabile diretto da Viale della Repubblica tramite cancello e attraverso un'area pertinenziale scoperta a livello stradale, recintata, ove è posta la rampa di accesso all'autorimessa.</p> <p>La superficie netta interna dell'unità immobiliare è pari a mq. 369,00 circa, mentre la superficie commerciale è pari a mq. 378,00.</p> <p>Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono mediocri e presenta ammaloramenti di alcuni componenti strutturali nonché degli intonaci; necessita di un radicale intervento di manutenzione.</p>		

