



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

**RELAZIONE ESPERTO ESTIMATORE  
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N° 323/2021 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. RUFFINO Antonio**



*promosso da:*

**POP NPLS 2018 SRL**

*in danno di:*

**XXX**



## INDICE

<i>PREMESSA</i>	<u>3</u>
<i>OPERAZIONI PERITALI</i>	<u>3</u>
<i>OGGETTO DELLA PERIZIA</i>	<u>4</u>
<i>SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI</i>	<u>4</u>
<i>DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI</i>	
<i>CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE</i>	<u>4</u>
<i>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</i>	<u>8</u>
<i>TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI</i>	<u>9</u>
<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI</i>	<u>9</u>
<i>VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI</i>	<u>10</u>
<i>REGOLARITA' EDILIZIA</i>	<u>10</u>
<i>METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA</i>	<u>11</u>
<i>RIEPILOGO E CONCLUSIONI</i>	<u>15</u>

### Allegati:

All. n.	01	Provvedimento di nomina e atto di giuramento
All. n.	02	Documentazione fotografica
All. n.	03	Documentazione catastale
All. n.	04	Copia Nota di Trascrizione pignoramento
All. n.	05	Copia titolo di provenienza immobile
All. n.	06	Certificazione notarile
All. n.	07	Documentazione tecnico-amministrativa
All. n.	08	Quotazioni Banca Dati OMI e indagini di mercato
All. n.	09	Check list
All. n.	10	Attestazione trasmissione perizia alle parti



## PREMESSA

L'Ill.mo G.E. Dott. RUFFINO Antonio nominava il sottoscritto Ing. Pasquale MAURELLI, (cfr. All. n. 01) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ – VI-2009014, esperto stimatore, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 323/2021, promosso da Pop Npls 2018 Srl in danno di XXX.** Lo scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti *ex. art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ.*.

## OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco, alla presenza del Custode nominato.

Le operazioni peritali venivano fissate il giorno **24 novembre 2021 alle ore 09:00 sui luoghi oggetto di pignoramento** previa comunicazione inviata dal Custode Avv. Leonardo Patroni Griffi, dove con l'ausilio di planimetrie catastali, estratti di mappa ed elaborati grafici scaricati dalla piattaforma *Sister*, sono stati individuati gli immobili oggetto di pignoramento ed effettuati rilievi metrici.

Successivamente il sottoscritto procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (cfr. All. n. 03);
- Ufficio tecnico del Comune di Modugno (cfr. All. n. 07);
- Agenzia delle Entrate per le quotazioni della Banca dati OMI (cfr. All. n. 08);
- Agenzie immobiliari del Comune di Modugno (cfr. All. n. 08);
- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate – Conservatoria RR.II.



**OGGETTO DELLA PERIZIA**

Da Nota di Trascrizione del 04/08/2021 rubricata ai n.ri 40032/29746 (cfr. All. n. 04), si desume che gli immobili **OGGETTO DI PIGNORAMENTO** sono:

- *Opificio sito in Modugno alla Strada statale 98 identificato nel Catasto fabbricati del Comune di Modugno al foglio 14, particella 29, sub 1, zona cens. 1, cat. D/1, rendita 41.985,00, piano T-S1;*
- *Ente urbano sito in Modugno identificato nel Catasto terreni del Comune di Modugno al foglio 14, particella 29, cat. EU, sup. 14.048,00 m<sup>2</sup>.*

**SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI**

Nel seguito della relazione si identificherà l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in **un unico lotto** e precisamente:

**LOTTO UNICO** – Opificio sito in Modugno alla Strada statale 98 identificato nel N.C.E.U. del Comune di Modugno al fg. 14 p.la 29 sub. 1 ed ente urbano identificato nel N.C.T del medesimo Comune al fg. 14 p.la 29.

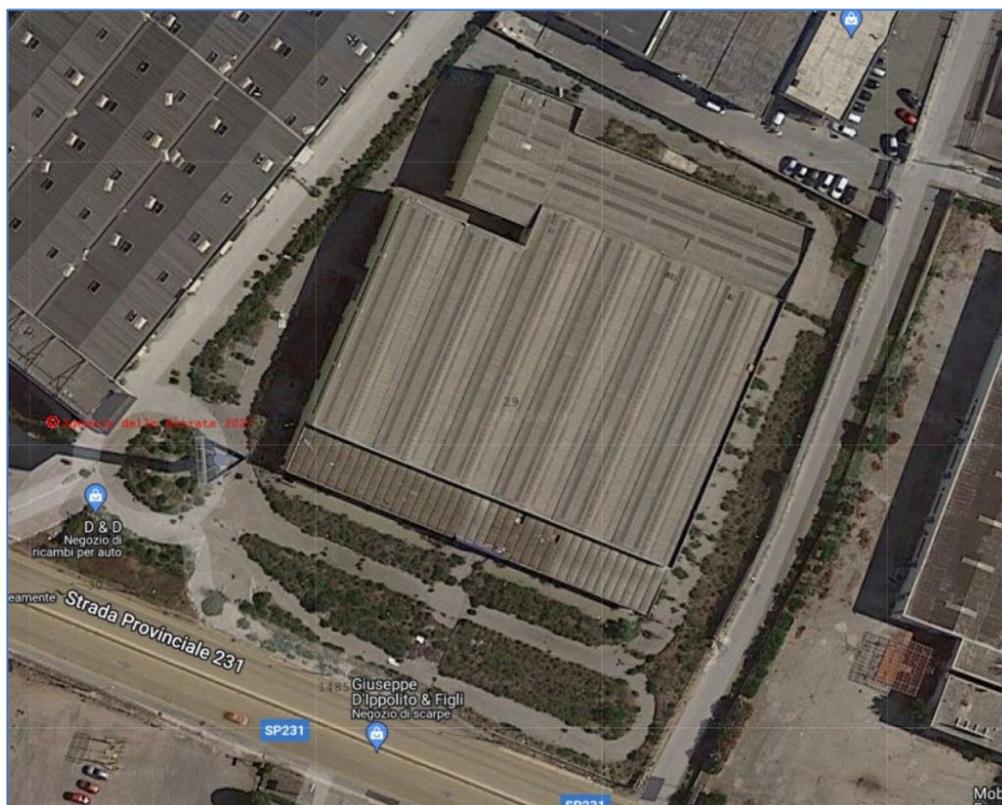
L'individuazione del lotto è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente:

	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Ubicazione
LOTTO UNICO	14	29	1	Opificio	S.S. 98 - Modugno
	14	29		Ente urbano	S.S. 98 - Modugno

**DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un magazzino/punto vendita – capannone a tre campate con annessa palazzina a uffici siti in Modugno (BA) alla SS 98 “Km 80+500 e Km 80+466”, contraddistinto nel N.C.E.U. del Comune di Modugno, al foglio 14, particella 29, subalterno 1 e relativa area scoperta di pertinenza esclusiva contraddistinta nel N.C.T. del medesimo Comune al foglio 14 particella 29 (cfr. stralcio aereofotogrammetrico).





Il lotto così come innanzi definito, è un unicum edilizio che occupa un'area di mq 14.000 tra superficie coperta e superficie scoperta. Esso consta di un corpo di fabbrica composto da un piano interrato e da un piano terra, oltre che di un piccolo manufatto posto sul confine ad Est – cabina Enel. Il capannone ha fondazioni e struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato e conglomerato cementizio armato prefabbricato con orizzontamenti a tegoloni e lucernai. I prospetti sono a pannelli a faccia vista. I tamponamenti e tramezzi sono in pannelli prefabbricati. La cabina Enel ha fondazioni e struttura portante in muratura con orizzontamenti piani. I prospetti sono rifiniti con intonaco. Il capannone è costituito da piano interrato e da piano terra. Il piano interrato, è costituito da due vani, non collegati tra loro, cui si accede da due distinte rampe di scala poste sulla parete a sud dell'edificio. È presente altresì un vano adibito a deposito dotato di due finestrini affacciati su intercapedine areata. I due vani erano rifiniti con pavimentazioni in marmette, intonaco civile sui paramenti murari e serramenti in ferro. Il piano terreno, dell'estensione complessiva di circa mq 6.435 circa, è costituito da quattro ampi vani posti in comunicazione tra loro a mezzo di varchi, cui si



accede, pure, da portoni poste lungo il perimetro dell'edificio, da un vano, dotato di una zona servizi con tramezzature in cartongesso, cui si accede direttamente dalla porta posta sulla parete a Est. L'immobile è dotato di impianto idrico, fognante, elettrico, antincendio che risultano bisognevoli di adeguamento alle attuali normative. Vi è poi un manufatto, sul confine ad Est, dell'estensione di circa 30 mq, ove era allocata una cabina ENEL. Esso era rifinito con pavimentazioni in piastrelle, intonaco civile sui paramenti murari e infisso in ferro. Alla data del sopralluogo, il compendio è apparso inutilizzato e, complessivamente, in mediocre stato di conservazione come può desumersi dalla allegata documentazione fotografica.

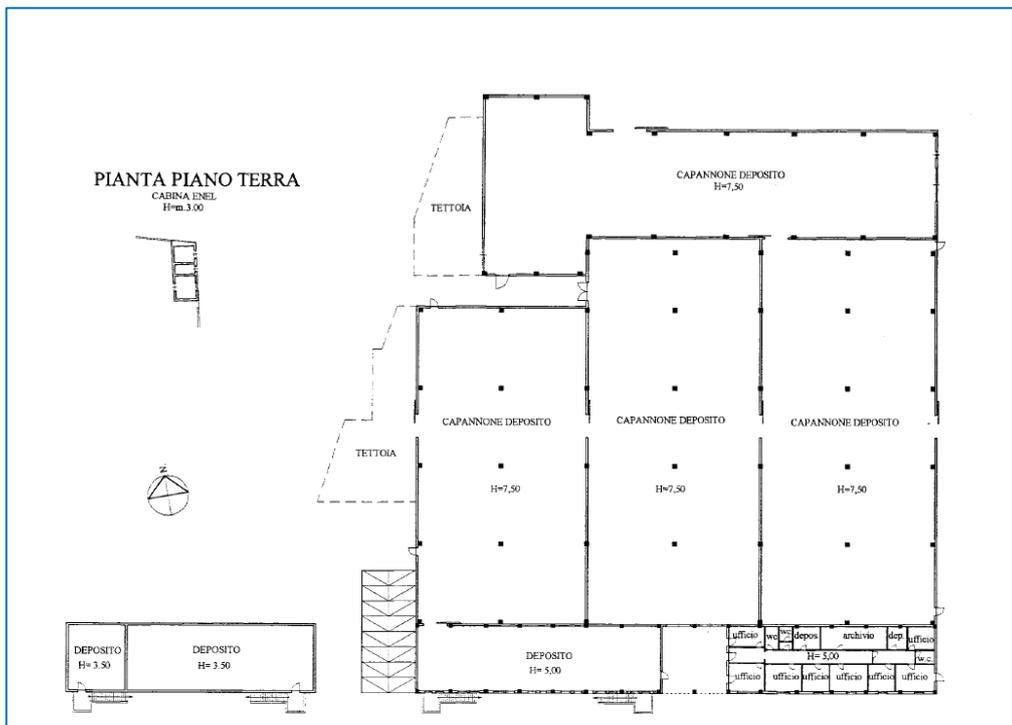
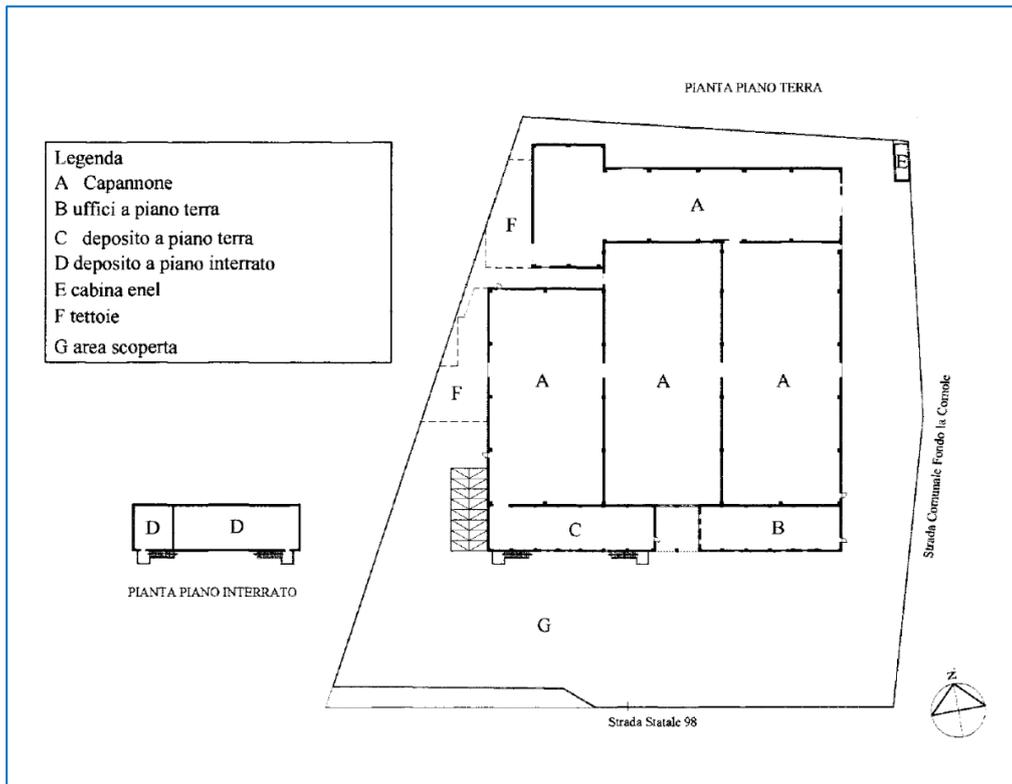
Completa la descrizione la documentazione fotografica in allegato. (cfr. **All. 02**)

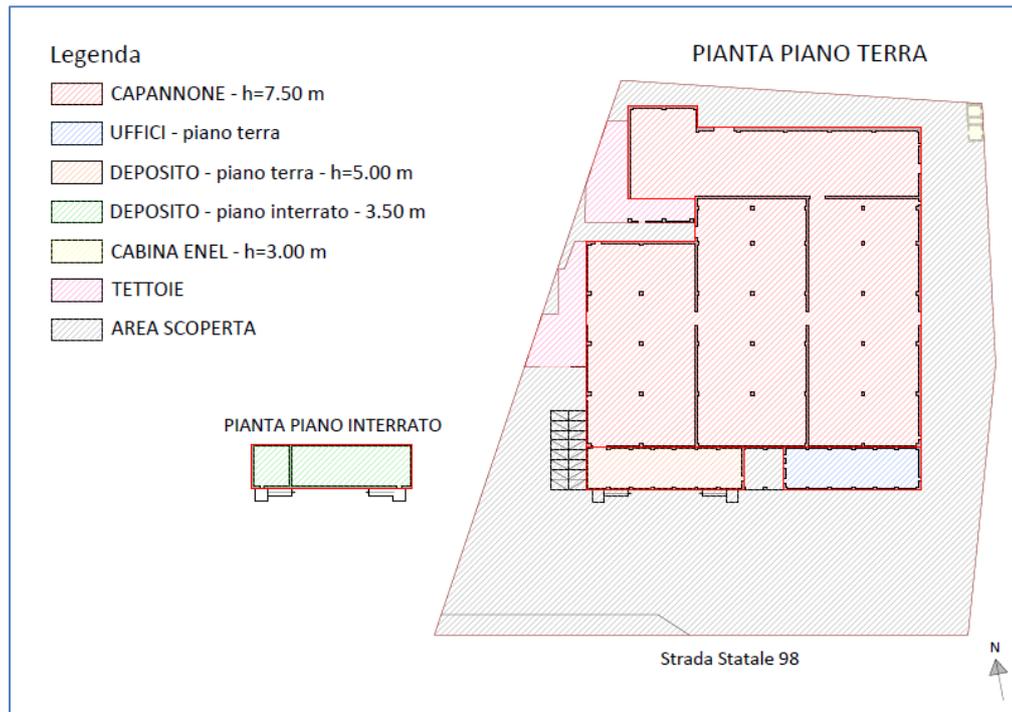
Si riporta una tabella riassuntiva con la superficie utile lorda rilevata in sede di sopralluogo:

	Sup. utile lorda
Capannone	5.617,00 m <sup>2</sup>
Uffici	320,00 m <sup>2</sup>
Deposito	375,00 m <sup>2</sup>
Deposito piano S1	380,00 m <sup>2</sup>
Cabina Enel	28,00 m <sup>2</sup>
Tettoia	465,00 m <sup>2</sup>
Area scoperta pertinenziale esclusiva	6.435,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>13.620,00 m<sup>2</sup></b>

L'immobile risulta conforme allo stato dei luoghi. Di seguito si riporta un estratto della planimetria catastale e quella relativa allo stato di fatto.







L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Modugno:

- al foglio 14, particella 29, sub 1, zona cens. 1, cat. D/1, rendita € 41.985,00, piano T-S1, in ditta a XXX, C.F. XXX, con sede in Capena (RM) proprietà per 1/1 (cfr. visura storica n. T442823/2022 del 15/02/2022 All. 03);
- al foglio 14, particella 29, ente urbano, superficie 14.048,00 m<sup>2</sup> (cfr. visura storica n. T442274/2022 del 15/02/2022 All. 03)

e confina procedendo in senso orario con la p.lla 31, strada comunale fondo la Corniola e p.lla 1485.

## STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto della procedura risultava libero.



## TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti alla società XXX giusta atto di conferimento in società del 20/02/2009 rep. n. 326171/6161 per Notar Ferrara Andrea, trascritto 06/03/2009 ai nn. 9257/6476, da potere della società con sede in Capena (RM) C.F. e successiva rettifica del 27/07/2010 rep. n. 326821/6562 per Notar Ferrara Andrea, trascritta il 12/08/2010 ai nn. 39961/25541. Alla gli immobili sono pervenuti giusta atto di fusione di società per incorporazione del 22/12/2007 rep. n. 27308/11162 per Notar Atlante Nicola, trascritto 11/01/2008 ai nn. 1422/956, da potere della società con sede in Bari (BA) C.F. . Alla l gli immobili sono pervenuti giusta atto di scissione del 13/06/2001 rep. n. 51096 per Notar Michele Somma, trascritto il 28/06/2001 ai nn. 25404/18077, da potere della società con sede in Modugno (BA) C.F. . Alla l gli immobili sono pervenuti giusta atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 21/02/1998 rep. n. 44465 per Notar Michele Somma trascritto il 20/03/1998 ai nn. 8664/6358, da potere della società l con sede in Modugno (BA) C.F.

Si rimanda alla certificazione notarile per ulteriori dettagli (cfr. **All. 06**).

## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Lo scrivente, a seguito della disamina della certificazione notarile (cfr. **All. 06**), ha rilevato la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n. 21517/4147 del 05/04/2007;
- Iscrizione n. 29324/5681 del 02/07/2009;
- Iscrizione nn. 33718/7559 del 09/07/2010;
- Iscrizione nn. 38707/85882 del 05/08/2010;
- Trascrizione nn. 53254/33488 del 25/11/2010;
- Trascrizione n. 20408/12858 del 09/05/2011;



- Trascrizione n. 40032/29746 del 04/08/2021.

Si rimanda alla certificazione notarile per ulteriori dettagli (cfr. **All. 06**).

## VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Per ciò che attiene ai vincoli ed oneri si rimanda all'allegato relativo ai titoli di provenienza (cfr. **All. 05**) e alla certificazione notarile (cfr. **All. 06**).

## REGOLARITA' EDILIZIA

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile si rileva che il fabbricato è stato edificato in forza di:

- licenza edilizia rilasciata in data 21.06.1971 dal Comune di Modugno;
- concessione edilizia n. 46/1987, rilasciata in data 30.06.1988 dal Comune di Modugno;
- concessione edilizia n. 71/1989, rilasciata in data 06.07.1989 dal Comune di Modugno;
- D.I.A. n. 33095 presentata in data 16.10.1995 al Comune di Modugno;
- concessione edilizia n. 75/1996, rilasciata in data 24.09.1996 dal Comune di Modugno;
- concessione edilizia in variante n. 40/99, rilasciata in data 29.04.1999 dal Comune di Modugno;
- concessione edilizia in sanatoria n. 1060, rilasciata in data 08.10.1999 dal Comune di Modugno;
- D.I.A. n. 51167 presentata in data 25.10.2000 al Comune di Modugno;
- D.I.A. n. 0057157 presentata in data 21.11.2007 al Comune di Modugno



A seguito di D.I.A. n. 33095 del 16.10.1995, concessione edilizia n. 75/1996 del 24.09.1996, concessione edilizia in variante n. 40/99 del 29.04.1999, è stato rilasciato in data 22.12.2003 certificato di agibilità.

Sulla base di tutta la documentazione tecnica acquisita e di quanto accertato in sede di sopralluogo, tenuto conto che dall'accesso agli atti non sono emersi ulteriori documenti se non quelli già citati, si può affermare che l'immobile risulta conforme all'ultimo titolo assentito depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno. (cfr. All. 07)

## METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Nei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice viene richiesto il valore di mercato del bene all'attualità. Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una



concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

In conformità agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, per la congrua scelta della metodologia di stima lo scrivente ha effettuato analisi del segmento di mercato immobiliare rilevando, laddove presenti, annunci di mercato recenti per immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

In ragione delle risultanze avute dalle indagini ed analisi condotte, si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi: **CRITERIO DI STIMA COMPARATIVO**.

Il **criterio di stima comparativo**, è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono presenti sul mercato in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartengono tali beni.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro delle unità immobiliari, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- ✓ **Agenzie immobiliari** riguardanti capannoni in vendita a Modugno, con particolare riferimento a quelli ubicati in prossimità di S.S. 98; (cfr. **All. 08**)
- ✓ **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al secondo semestre del 2021, per immobili ad uso commerciale ubicati nella zona E2 Suburbana/ZONA S.S. 96 - S.S. 98 del comune di Modugno (cfr. **All. 08**);
- ✓ **Borsino immobiliare** con particolare riferimento a quotazioni immobiliari di zona S.S. 96 – S.S. 98 per capannoni e uffici (cfr. **All. 08**).

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che valori attribuiti al lotto tengono conto dei *fattori intrinseci* quali



la destinazione d'uso (residenza, magazzino,.....), la composizione e disposizione degli ambienti interni, la presenza di balconi o lastrici solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino, salubrità della zona* (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), *livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.*

#### VALUTAZIONE IMMOBILE:

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per capannoni ad uso commerciale ubicate in prossimità di S.S. 96 – S.S. 98 aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a **€/m<sup>2</sup> 350,00**, e per uffici **€/m<sup>2</sup> 700,00**;
- della **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 2° semestre del 2021, che per capannoni tipici ubicati nella zona E2 Suburbana/ZONA S.S. 96 - S.S. 98 del comune di Modugno, riporta valori inclusi tra €/m<sup>2</sup> 355,00 ed €/m<sup>2</sup> 510,00 e per uffici €/m<sup>2</sup> 400,00 ed €/m<sup>2</sup> 600,00;
- del **Borsino immobiliare**, secondo le quali, per capannoni tipici ubicati nella zona E2 Suburbana/ZONA S.S. 96 - S.S. 98 del comune di Modugno, riporta valori inclusi tra €/m<sup>2</sup> 233,00 ed €/m<sup>2</sup> 456,00 e per uffici €/m<sup>2</sup> 676,00 ed €/m<sup>2</sup> 984,00.

Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, considerata la qualità edilizia, lo stato di manutenzione, le finiture, gli impianti e la tipologia costruttiva presenti allo stato dei luoghi, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **per destinazione capannone €/mq 350,00 e per destinazione uffici €/mq 850,00.**



Con riferimento agli indici mercantili tipici del mercato locale, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo:

	Sup. utile lorda	coefficiente	Sup. commerciale
Capannone	5.617,00 m <sup>2</sup>	1,00	5.617,00 m <sup>2</sup>
Uffici	320,00 m <sup>2</sup>	1,00	320,00 m <sup>2</sup>
Deposito	375,00 m <sup>2</sup>	0,50	187,50 m <sup>2</sup>
Deposito piano S1	380,00 m <sup>2</sup>	0,50	190,00 m <sup>2</sup>
Cabina Enel	28,00 m <sup>2</sup>	0,20	5,60 m <sup>2</sup>
Tettoia	465,00 m <sup>2</sup>	0,20	93,00 m <sup>2</sup>
Area pertinenziale esterna esclusiva	6.435,00 m <sup>2</sup>	0,10	643,50 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>7.056,60 m<sup>2</sup></b>

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile** risulta essere il seguente:

$$\text{VALORE CAPANNONE} = \text{€/m}^2 350,00 \times \text{m}^2 6.736,60 = \text{€ } 2.357.810,00$$

$$\text{VALORE UFFICI} = \text{€/m}^2 850,00 \times \text{m}^2 320,00 = \text{€ } 272.000,00$$

$$\text{VALORE IMMOBILE} = \text{€ } 2.694.920,00 + \text{€ } 272.000,00 = \text{€ } 2.629.810,00$$

Diconsi Euro duemilioneisecentoventinovemilaottocentodieci/00

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- **adeguamento forfettario del 15%** (in accordo al quesito 3.f), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute: **€ 394.471,50**



Per cui il valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

**€ 2.629.810,00 - € 394.471,50 = in c.t. € 2.230.000,00**

*Diconsi euro duemilioniduecentotrentamila/00*

## RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n. 323/2021.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate – Catasto (cfr. **All. n. 03**)
- acquisito titolo di provenienza presso la Conservatoria dei RR.II. dell'immobile oggetto di pignoramento (cfr. **All. n. 05**);
- acquisito documentazione tecnico amministrativa presso l'ufficio tecnico del Comune di Modugno (**All. n. 07**).

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti, e dei quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha redatto la presente relazione peritale, che, tra l'altro, dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici eseguiti.

Ciò premesso, sulla base delle attività svolte e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha, tra l'altro:

- individuato e descritto l'immobile oggetto di pignoramento, determinandone la consistenza e tutti gli elementi utili ai fini della stima;
- ha verificato la legittimità urbanistica dell'immobile in questione;
- stimato il valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento;
- effettuato la suddivisione in un unico lotto dell'immobile oggetto di pignoramento.



Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 16 pagine, oltre gli allegati che costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.

Bari, 29.03.2022

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Pasquale Maurelli

