

# TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giordano Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
Codice fiscale: - [REDACTED]

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Nato a [REDACTED]

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto 1</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2022 del R.G.E. ....	10
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 296.685,00</b> .....	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	11

All'udienza del 08/09/2022, il sottoscritto Ing. Giordano Alessandra, con studio in Via Raffaele Perna, 16 - 70126 - Bari (BA), email [ing.agiordano@libero.it](mailto:ing.agiordano@libero.it), PEC [alessandra.giordano7695@ordingbari.pec.it](mailto:alessandra.giordano7695@ordingbari.pec.it), Tel. 080 5494234, Fax 080 5494234, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - via Toniolo 8, interno 6, piano 3-4

Trattasi di unità immobiliare sita nel comune di Modugno (BA) in una zona piuttosto centrale e ben servita dalla presenza di diverse attività. L'immobile, porzione di un fabbricato di quattro piani, si sviluppa su due piani:

il terzo piano così suddiviso: ingresso con living open space, cucina abitabile, un bagno, una camera da letto, doppi ripostigli e doppia esposizione;

il quarto piano, al quale si accede attraverso scala interna, così suddiviso: una camera da letto, una zona living ed un bagno.

Al piano interrato, quale pertinenza del cespite, è presente ampio box auto.

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \_\_\_\_\_  
Nato a \_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Appartamento posto al piano terzo, unico al piano, e il sovrastante corrispondente pertinenziale sottotetto cui si accede da scala interna all'appartamento medesimo, confinante nell'insieme con pianerottolo, vano ascensore ed aree esterne su più lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,42 mq	108,55 mq	1	108,55 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	12,11 mq	12,11 mq	0,25	3,03 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	15,14 mq	15,14 mq	0,25	3,79 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	53,38 mq	53,38 mq	0,25	13,35 mq	0,00 m	3
Sottotetto (autonomo)	81,13 mq	102,05 mq	0,33	33,68 mq	0,00 m	4
Balcone scoperto	17,34 mq	17,34 mq	0,25	4,33 mq	0,00 m	4
Balcone scoperto	70,30 mq	70,30 mq	0,25	17,57 mq	0,00 m	4
Box	83,00 mq	83,00 mq	0,50	41,50 mq	2,80 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>225,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>225,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si specifica che al piano quarto (sottotetto) l'altezza massima è pari a 2,65 m, l'altezza minima è pari a 0,56 m.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	2702	8	I	A3	4	6 VANI	162 mq	542,28 €	2-4	
	20	2702	15	I	C6	2		99 mq	222,7 €	S1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo, al piano quarto (sottotetto), la sottoscritta rilevava la presenza di tramezzi.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile esecutato versa in un ottimo stato di manutenzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: cemento armato

Esposizione: Nord-Ovest/Sud- Est

Altezza interna utile: 2,70 mt (piano terzo), Hmax 2,65 mt - Hmin 0,56 mt (piano quarto).

Str. verticali: telai in cemento armato

Solai: latero-cemento

Copertura: solaio in c.a. monofalda

Manto di copertura: pacchetto termico, impermeabilizzazione.

Pareti esterne ed interne: intonaco, quarzo (interni), rivestimento in lastre di pietra naturale calcarea (esterni)

Pavimentazione interna: parquet (appartamento) gres porcellanato (balconi, bagno e lavanderia), mattoni in cemento (deposito a p. S1 )

Infissi esterni: doppi infissi ed avvolgibili (abitazione), in ferro le pertinenze.

Infissi interni: porte scorrevoli in legno, legno e vetro per le porte ad anta (abitazione) e porta blindata.

Impianto elettrico, idrico, termico, presenti e funzionanti (abitazione).

Impianto elettrico funzionante (deposito al p. S1).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED] e dal suo nucleo familiare (in totale n.3 persone).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 04/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a BARI il 19/05/2022

Reg. gen. 25977 - Reg. part. 19238

Quota: 90000,00

A favore di ██████████

Contro ██████████

Formalità a carico della procedura

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il cespite è stato realizzato in virtù del permesso di costruire n.154/07 rilasciato dal comune di Modugno (BA) il 3 ottobre 2007, protocollo n.34030 e della D.I.A. presentata in data 30 luglio 2009, protocollo n. 41855 e dichiarato agibile dal comune di Modugno giusta certificato in data 9 aprile 2010, prot. n. 20366.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. Nello specifico trattasi del vano sottotetto (piano quarto) che è stato adibito ad uso abitativo.

Da ricerche appurate presso gli organi competenti, la scrivente non ha trovato alcun titolo che autorizzi l'uso abitativo e la distribuzione degli ambienti al piano quarto.

Ai sensi dell'art.36 del Regolamento Edilizio del comune di Modugno e del D.M.5 luglio 1975, il sottotetto non ha i requisiti igienico - sanitari degli ambienti residenziali; pertanto, non potendo essere utilizzato ad uso abitativo, per lo stesso si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi e utilizzo (solo isolamento termico).

Circa i costi di ripristino dello stato dei luoghi del locale sottotetto, ivi compreso l'onorario da conferirsi al professionista, la sottoscritta ritiene che siano già largamente ricompresi nell'abbattimento forfettario pari al 15% della valutazione effettuata, in ossequio a quanto disposto al punto 3) lettera f) del Verbale di Giuramento.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - via Toniolo 8, interno 6, piano 3-4

Trattasi di unità immobiliare sita nel comune di Modugno (BA) in una zona piuttosto centrale e ben servita dalla presenza di diverse attività. L'immobile, porzione di un fabbricato di quattro piani, si sviluppa su due piani: il terzo piano così suddiviso: ingresso con living open space, cucina abitabile, un bagno, una camera da letto, doppi ripostigli e doppia esposizione; il quarto piano, al quale si accede attraverso scala interna, così suddiviso: una camera da letto, una zona living ed un bagno. Al piano interrato, quale pertinenza del cespite, è presente ampio box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 2702, Sub. 8, Zc. I, Categoria A3 - Fg. 20, Part. 2702, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 338.700,00

Ispirandosi al principio della dipendenza del valore di un bene dalle finalità della stima, si ritiene che l'aspetto economico da considerare nella valutazione dell'immobile descritto 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 sintetica-comparativa rispetto a quella analitica, poichè per la prima vi sono le condizioni di merito (prezzi espliciti di beni simili) ed anche perchè 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 la procedura sintetica-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 Modugno. In ultimo, desunti i valori unitari medi si è provveduto a "correggere" la stima "pesando" le caratteristiche intrinseche del bene in esame, tenendo altresì conto di quanto recitato al punto 3.f. dei quesiti disposti dall'Ill.mo G.E.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Modugno (BA) - via Toniolo 8, interno 6, piano 3-4	225,80 mq	1.500,00 €/mq	€ 338.700,00	100,00%	€ 338.700,00
Valore di stima:					€ 338.700,00

Valore di stima: € 347.490,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	50805,00	€

Valore finale di stima: € 296.685,00

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 07/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giordano Alessandra

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 296.685,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Modugno (BA) - via Toniolo 8, interno 6, piano 3-4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 2702, Sub. 8, Zc. I, Categoria A3 - Fg. 20, Part. 2702, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	225,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile esecutato versa in un ottimo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare sita nel comune di Modugno (BA) in una zona piuttosto centrale e ben servita dalla presenza di diverse attività. L'immobile, porzione di un fabbricato di quattro piani, si sviluppa su due piani: il terzo piano così suddiviso: ingresso con living open space, cucina abitabile, un bagno, una camera da letto, doppi ripostigli e doppia esposizione; il quarto piano, al quale si accede attraverso scala interna, così suddiviso: una camera da letto, una zona living ed un bagno. Al piano interrato, quale pertinenza del cespite, è presente ampio box auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED] e dal suo nucleo familiare (in totale n.3 persone).		

**LOTTO 1**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - via Toniolo 8, interno 6, piano 3-4  
 Trattasi di unità immobiliare sita nel comune di Modugno (BA) in una zona piuttosto centrale e ben servita dalla presenza di diverse attività. L'immobile, porzione di un fabbricato di quattro piani, si sviluppa su due piani: il terzo piano così suddiviso: ingresso con living open space, cucina abitabile, un bagno, una camera da letto, doppi ripostigli e doppia esposizione; il quarto piano, al quale si accede attraverso scala interna, così suddiviso: una camera da letto, una zona living ed un bagno. Al piano interrato, quale pertinenza del cespite, è presente ampio box auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 2702, Sub. 8, Zc. I, Categoria A3 - Fg. 20, Part. 2702, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 296.685,00**



*Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a BARI il 19/05/2022

Reg. gen. 25977 - Reg. part. 19238

Quota: 90000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura