

ING. PETRELLI DOMENICO
VIA TRIA, 69
70021 - ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)
Partita IVA: 07196970722
Codice fiscale: PTRDNC85B23A662K
Cellulare: 3331287580
e-mail: info@studiotecnicopetrelli.it
PEC: domenico.petrelli@ingpec.eu
www.studiotecnicopetrelli.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di BARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

procedura n. 332/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitore:

Giudice: Dott. G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo
Custode: Dott. Salomone Avv. Daniela

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Acquaviva Delle Fonti, 3 gennaio 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Domenico Petrelli

INGEGNERE
DOMENICO
PETRELLI
SEZ. A - 9412
CIVILE E COMMERCIALE
PROVINCIA DI BARI

Ingegnere DOMENICO PETRELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Modugno (BA).

COMMITTENTE

Il Giudice per l'Esecuzione dott.ssa Chiara Cutolo del Tribunale di Bari – II Sezione Civile con nomina del 11/03/2025.

CONSULENTE TECNICO

- Ingegnere DOMENICO PETRELLI, nato a Bari (BA) il giorno 23 febbraio 1985, residente in Acquaviva Delle Fonti (BA), VIA TRIA n. 67, codice fiscale PTR DNC 85B23 A662K, partita IVA 07196970722, con studio in Acquaviva Delle Fonti (BA), VIA TRIA n. 69, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di al n. 9493.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 11 marzo 2025, il sottoscritto **Ingegnere DOMENICO PETRELLI**, con studio in Acquaviva Delle Fonti (BA), VIA TRIA n. 69, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di al n. 9493, a seguito di nomina accettata in data 16 marzo 2025 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Modugno (BA) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.



Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Casa indipendente sito in Comune di Modugno (BA), VIA VAL BRENTA n. 4, piano T-1-2, censito al foglio 35, particella 163 sub. 8, cat. A/4, rendita € 464.81.

Quote di proprietà: 1/1.

Descrizione dell'immobile e confini: L'immobile oggetto di perizia è un'unità indipendente con accesso da piano strada da via Val Brenta n.4. l'immobile è composto da due prospetti angolari su via Val Brenta e via R. Margherita.

L'immobile ha esposizione a Nord su via R. Margherita, mentre via Val Brenta ha esposizione ad Ovest.

La pareti Sud e Est sono edificate a confine e in aderenza con altri fabbricati.

L'unità immobiliare ha accesso da piano terra e si sviluppa a primo piano. Il primo piano ha superficie lorda pari a 83.00 mq circa, oltre n.2 balconi di superficie modesta, pari a 1.50 mq il primo, mentre il secondo è pari a 2.31 mq.

Il piano ha altezza netta pari a 3.80 m.

Il primo piano è composto da n.2 vani adibiti a camera da letto e un vano ad uso studio, oltre ad un vano ad uso servizio igienico.

Le camere da letto hanno superfici pari a 15.54 mq e 16.14 mq con affaccio a via R. Margherita. Lo studio ha superficie pari a 8.26 mq, ma non vi sono pareti finestrate.

Il wc ha una finestra con affaccio su via Val Brenta e ha superficie 3.57 mq. Il disimpegno ha superficie pari a 13.60 mq netti.

All'interno del disimpegno vi è una scala di accesso interna che porta a secondo piano. A secondo piano è presente un vano accessorio trasformato in cucina a servizio dell'abitazione.

Il vano cucina ha altezza pari a 2.80m e dà accesso ad un vano realizzato senza titolo autorizzativo. Il vano è la zona giorno dell'abitazione con superficie netta pari a 21.70 mq e altezza pari a 2.07m.

La struttura portante è in legno e le pareti sono realizzate con infissi.

Stato di conservazione e manutenzione: L'immobile ha uno stato di conservazione buono, non vi sono problematiche relative a condense, infiltrazioni, lesioni di alcun tipo.

L'immobile è di tipo popolare e modesto, ma abitabile ed era abitato al momento del sopralluogo.

Impianti tecnologici: Gli impianti tecnologici sono perfettamente funzionanti. L'impianto elettrico è funzionante e non presenta alcuna anomalia. L'impianto termico non è stato testato, mentre l'impianto di condizionamento è funzionante, così come l'impianto idrico e fognario. Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

Finiture: Le finiture dell'immobile sono mediocri.

L'immobile ha differenti pavimentazioni (vedi report fotografico) e sono piastrelle in gres di qualità mediocre. Le stesse piastrelle sono di dimensioni ridotte in tutti i vani.

Le tinteggiature sono di colore bianco o simile. Le superfici voltate hanno colore differente e individuano il distacco tra la volta e le pareti verticali.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 90.63 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 26.08 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 133,723.00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 10 aprile 2025 (allegato A.1).

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

[REDACTED] (allegato B.1)

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Pignoramento a firma di Tribunale di BARI in data 20 luglio 2024, repertorio 7539 a favore di BPER BANCA S.P.A., contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

08_VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato C.1)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio GUARAGNELLA CARLO di BARI in data 26 settembre 2006, repertorio 99973/12920 a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA IMPERIA, contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 0.00.

Importo capitale: € 170,000.00.

Durata ipoteca: 30 anni.

06_IPOTECA VOLONTARIA (allegato C.2)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- RICHIESTA ACCESSO ATTI COMPLETA (allegato H.1)
- 01_RISPOSTA (allegato H.2)
- 02_RISPOSTA (allegato H.3)
- ricevuta (allegato H.4)
- StampaEstratto14_04_2025 30517869 (allegato H.5)
- StampaEstratto14_04_2025 30517869_Marcato (allegato H.6)
- ANPR - Contestuale_0517840 (allegato H.7)
- ANPR - Contestuale 30517840_Marcato (allegato H.8)
- ANPR - Contestuale_30517995 (allegato H.9)
- ANPR - Contestuale_30517995_Marcato (allegato H.10)
- RICHIESTA ACCESSO ATTI COMPLETA (allegato H.11)

- 01 RISPOSTA (allegato H.12)
- 02 RISPOSTA (allegato H.13)
- ATTESTAZIONE CATASTALE (allegato H.14)
- ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ URBANISTICA (allegato H.15)
- RICHIESTA ATTI ARCHIVIO NOTARILE (allegato H.16)
- ATTO DI GIOIA (allegato H.17)
- ATTO GUARAGNELLA (allegato H.18)
- ATTO MAZZA FRANCESCO (allegato H.19)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Non vi sono titoli edilizi autorizzativi per le opere realizzate.

SITUAZIONE URBANISTICA

ZONA B-

Non vi sono procedimenti edilizi registrati sul fabbricato oggetto di perizia

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- 02 ESTRATTO MAPPA CATASTALE (allegato D.1)

Visure catastali:

- 01 VISURA CATASTALE STORICA (allegato D.2)

Planimetrie:

- 03 PLANIMETRIA CATASTALE (allegato D.3)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria per ristrutturazione e fusione senza titolo: € 4,000.00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Riferito a Possibile sanatoria della difformità di primo piano per diversa distribuzione interna. Non sanabile l'abuso edilizio presente al secondo piano, dove è stato realizzato un vano abusivo.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale: € 500.00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10

Riferito a Necessario un aggiornamento della planimetria catastale.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria per ristrutturazione e fusione senza titolo: € 0.00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Riferito a Conformità urbanistica a seguito della demolizione del vano abusivo di piano secondo.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

Riferito a Non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Ma gli impianti tecnologici sono perfettamente funzionanti.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- gc-r99972-001-atto-compravendita_ sibilla_ de donat a rogito Notaio Carlo Guaragnella di BARI in data 26 settembre 2006, repertorio 99972, raccolta 12919 (allegato G.1)

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: MODUGNO (BA)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 35, num. 163, sub. 8

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale (87.79+2.84)	90.63	100%	90.63
Balconi scoperti	3.83	25%	0.96
Terrazze scoperte	52.47	25%	13.12
Mansarde abitabili	16.00	75%	12.00
Superficie commerciale totale, m²			116.71

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1,100.00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1,450.00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1,275.00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Aggiornamento catastale	€ 1,000.00
Sanatoria urbanistica - Spese comunali	€ 1,700.00
Sanatoria urbanistica - Spese tecniche	€ 3,000.00
Demolizione volume abusivo e ripristino	€ 7,800.00
Totale	€ 13,500.00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1,300.00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 58,566.06
Valore medio di mercato: € 135,305.25 = (€ 1,275.00 x m² 116.71 - € 13,500.00)
Valore stimato: € 138,223.00 = (€ 1,300.00 x m² 116.71 - € 13,500.00)
Valore stimato arrotondato: € 138,223.00

VALORE STIMATO € 138,223.00
(euro centotrentottomiladuecentoventitre/00)



Ingegnere DOMENICO PETRELLI

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Il lotto oggetto di perizia non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 4,500.00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 133,723.00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 15.00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 20,058.45

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 1,500.00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 500.00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 111,664.55

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 83,748.41

4. ALLEGATI

A.1 - RILIEVO

B.1 - Libero

C.1 - Pignoramento

C.2 - Iscrizione ipotecaria

D.1 - 02_ ESTRATTO MAPPA CATASTALE

D.2 - 01_VISURA CATASTALE STORICA

D.3 - 03_PLANIMETRIA CATASTALE

E.1 - Conformità edilizia

E.2 - Conformità catastale

E.3 - Conformità urbanistica

E.4 - Conformità tecnico/impiantistica

F.1 - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

F.2 - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute

F.3 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

F.4 - Spese da detrarre ai sensi dell'art. 568 cpc

F.5 - Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali

F.6 - Millesimi condominiali

F.7 - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente

F.8 - Cause in corso

F.9 - Presenza di atti ablativi da parte della PA

F.10 - Vincoli storici

F.11 - Vincoli paesaggistici

G.1 - GC-R99972-001-Atto-Compravendita_ a rogito Notaio Carlo Guaragnella di BARI in data 26 settembre 2006, repertorio 99972, raccolta 12919

H.1 - RICHIESTA ACCESSO ATTI COMPLETA

H.2 - 01_RISPOSTA

H.3 - 02_RISPOSTA

H.4 - ricevuta

H.5 - StampaEstratto14_04_2025 30517869

H.6 - StampaEstratto14_04_2025 30517869_Marcato

H.7 - ANPR - Contestuale_30517840

H.8 - ANPR - Contestuale_30517840_Marcato

H.9 - ANPR - Contestuale_30517995

H.10 - ANPR - Contestuale_30517995_Marcato

H.11 - RICHIESTA ACCESSO ATTI COMPLETA

H.12 - 01_RISPOSTA

H.13 - 02_RISPOSTA

H.14 - ATTESTAZIONE CATASTALE

H.15 - ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ URBANISTICA

H.16 - RICHIESTA ATTI_ARCHIVIO NOTARILE

H.17 - ATTO DI GIOIA

H.18 - ATTO GUARAGNELLA

H.19 - ATTO MAZZA FRANCESCO

H.20 - CHECK LIST

H.21 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE DEMOLIZIONI

I.1 - PARTICOLARE PROSPETTO

I.2 - PARTICOLARE PROSPETTO

I.3 - PARTICOLARE PROSPETTO

I.4 - PARTICOLARE PROSPETTO

I.5 - PARTICOLARE PROSPETTO

I.6 - PARTICOLARE PROSPETTO

I.7 - PARTICOLARE DOPPIO INFISSO CON AFFACCIO SUL BALCONE

I.8 - PARTICOLARE ACCESSO DA VIA VAL BRENTA N.4

I.9 - CAMERA DA LETTO

I.10 - CAMERA DA LETTO

I.11 - CAMERA DA LETTO

I.12 - CAMERA DA LETTO

I.13 - PARTICOLARE INGRESSO

I.14 - PARTICOLARE PORTA DI INGRESSO

I.15 - PARTICOLARE DISIMPEGNO

I.16 - PARTICOLARE WC

I.17 - PARTICOLARE PAVIMENTAZIONE INTERNA

I.18 - PARTICOLARE WC

I.19 - PARTICOLARE SCALA DI ACCESSO A SECONDO PIANO

I.20 - PARTICOLARE VISTA SU SCALA DA SECONDO PIANO

I.21 - SECONDO PIANO: VANO ABUSIVO

I.22 - SECONDO PIANO: VANO ABUSIVO

I.23 - SECONDO PIANO: VANO ABUSIVO

I.24 - SECONDO PIANO: VANO ABUSIVO

I.25 - SECONDO PIANO: VANO ABUSIVO

I.26 - SECONDO PIANO: VANO ABUSIVO - VISTA DAL TERRAZZO

I.27 - SECONDO PIANO: VANO ABUSIVO - VISTA DAL TERRAZZO

I.28 - SECONDO PIANO: VISTA DEL TERRAZZO

I.29 - SECONDO PIANO: VISTA DEL TERRAZZO

I.30 - SECONDO PIANO: VISTA DEL TERRAZZO