
TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare
436/2024 del R.G.E.

promossa da

omissis

contro

omissis

Custode giudiziario

AVV. FRANCESCO CONVERTI

Giudice dell'Esecuzione

ANTONIO RUFFINO

LOTTO UNICO

Sommario

INCARICO.....	3
SOPRALLUOGO	3
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI	3
CONFINI	5
DESCRIZIONE DEL BENE.....	5
DESCRIZIONE	5
CONFORMITÀ IMPIANTI	10
ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA	10
REGOLARITA' URBANISTICA.....	10
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO	11
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI	11
CRONISTORIA CATASTALE.....	12
TITOLARITA' DEL BENE	12
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE	12
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	13
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE.....	17
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	17
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	18
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	18
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	18
DIVISIBILITA' DEL BENE	18
VALUTAZIONE DEL BENE.....	18
METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO – AREA COMMERCIALE.....	21
metodo di stima in funzione del costo di costruzione – area parcheggio	22
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE	24
Indice allegati	24

INCARICO

Con decreto di nomina dell'esperto del 17/01/2025, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architettoguerra@libero.it, PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

SOPRALLUOGO

I beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito nel giorno 11/03/2025.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Di seguito si rappresenta il controllo eseguito dall'esperto in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del CPC:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva riguarda sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati;

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

FORMAZIONE DEI LOTTI

La presente relazione riguarda il "LOTTO UNICO" composto dagli immobili di seguito descritti:

- **Bene n.1** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T-S1, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 3, categoria D/8 – Centro Commerciale, PIAZZALE/VIABILITA';
- **Bene n.2** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 8, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE;
- **Bene n.3** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 9, categoria C/1 – Negozio, classe 3, LOCALE COMMERCIALE;

- **Bene n.4** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 10, categoria C/1 – Negozio, classe 3, LOCALE COMMERCIALE PT;
- **Bene n.5** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 11, categoria D/8 – Centro Commerciale, OPIFICIO DESTINATO A PARCHEGGIO PT;
- **Bene n.6** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 12, categoria D/1 – Opificio, CABINE DI TRASFORMAZIONE DI E. E. CON PERTINENZIALE AREA SCOPERTA;
- **Bene n.7** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T-1, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 13, categoria D/1 – Opificio, ZONA RISTORO E UFFICI AL P1 CON ACCESSO DA PT;
- **Bene n.8** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano 1, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 14, categoria D/8 – Centro Commerciale, OPIFICIO DESTINATO A PARCHEGGIO P1;
- **Bene n.9** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano 2, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 15, categoria D/8 – Centro Commerciale, OPIFICIO DESTINATO A PARCHEGGIO SCOPERTO P2;
- **Bene n.10** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano S1, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 16, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE COMMERCIALE S1;
- **Bene n.11** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano S1, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 17, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE COMMERCIALE S1;
- **Bene n.12** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano S1, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 18, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE COMMERCIALE S1;
- **Bene n.13** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano S2, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 19, categoria D/8 – Centro Commerciale, PARCHEGGIO INTERRATO S2;
- **Bene n.14** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano S2-S1-T-1-2, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 20, Bene comune non censibile, INGRESSO/VANO SCALA/ASCENSORE/RAMPE DI ACCESSO/SCALE DI EMERGENZA COMUNE AI SUBB. 11-14-15-17-18-19;
- **Bene n.15** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano S2, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 21, Bene comune non censibile, LOCALE RISERVA IDRICA ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI;

- **Bene n.16** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 22, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE COMMERCIALE PT;
- **Bene n.17** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 23, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE COMMERCIALE PT;
- **Bene n.18** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 24, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE COMMERCIALE PT.

CONFINI

Il LOTTO confina a sud con Strada Provinciale 231 le cui porzioni sono identificate al Catasto con le particelle 1486-1485 dello stesso foglio, ad est con beni di altrui proprietà catastalmente identificati con le particelle 29-31 dello stesso foglio e con Strada Comunale via Fondo la Cornola, a nord con beni di altrui proprietà catastalmente identificati con le particelle 277-1094 dello stesso foglio, ad ovest con beni di altrui proprietà catastalmente identificati con le particelle 178-1209 dello stesso foglio.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

I beni oggetto di C.T.U. fanno parte di un complesso commerciale sito in Strada Provinciale 231 al km 1, nel tratto che collega Modugno a Bitonto, nella zona industriale posta a nord-ovest rispetto al centro di Modugno.

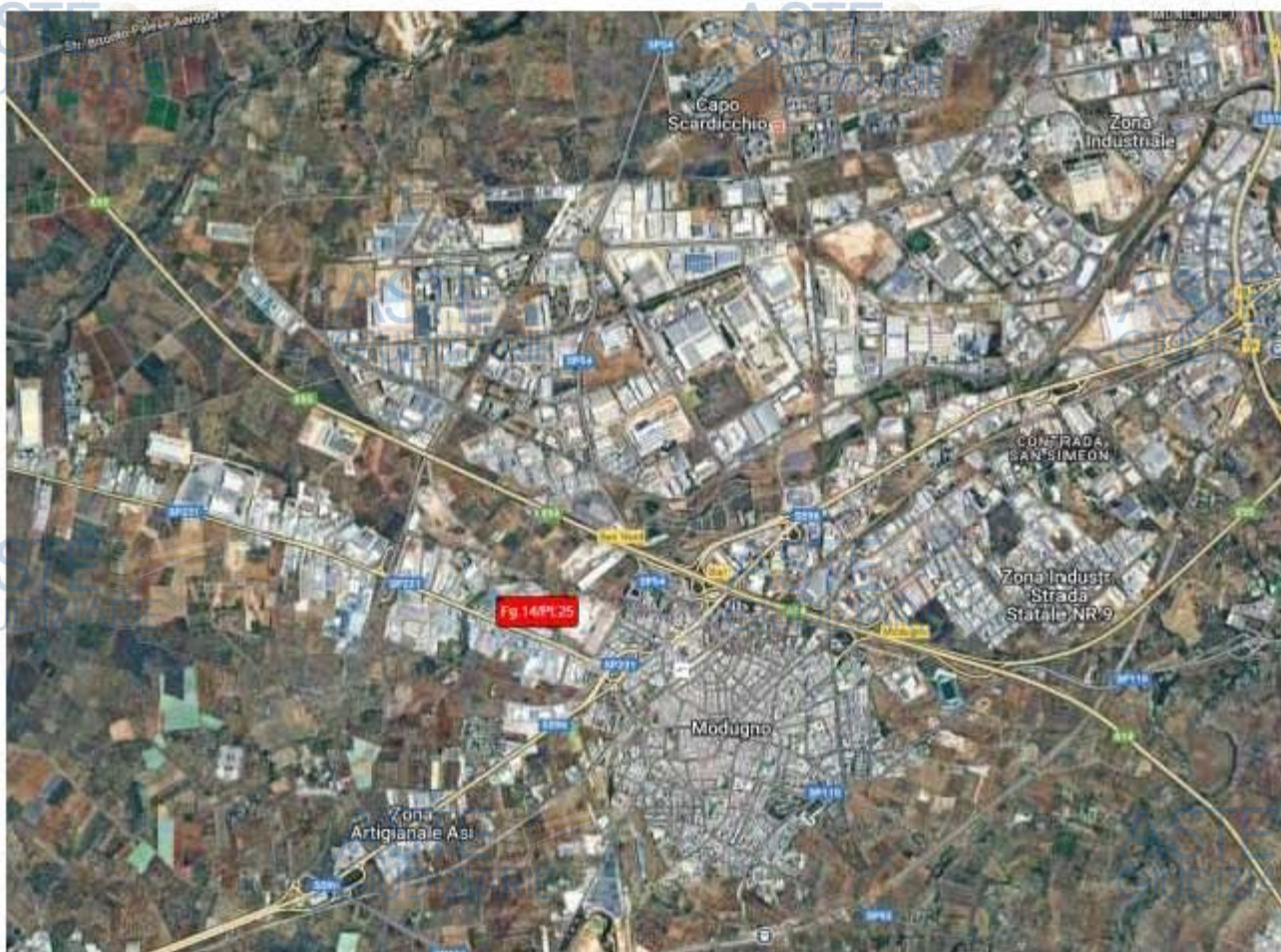


FIGURA 1 - STRALCIO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Trattasi dell' attualmente in stato di completo abbandono. L'intero lotto si articola in un grande complesso commerciale (piano interrato, piano terra) con palazzina autonoma adiacente (piano terra, piano primo), un fabbricato retrostante che funge da parcheggio multipiano su tre livelli più il parcheggio sul lastrico solare, il lotto è circondato da un'area scoperta con viabilità con estensione complessiva di circa mq. 36.400 e una superficie massima coperta di circa mq. 13.900.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FIGURA 2. INDIVIDUAZIONE MACROSCOPICA DEI FABBRICATI APPARTENENTI AL LOTTO DI VENDITA

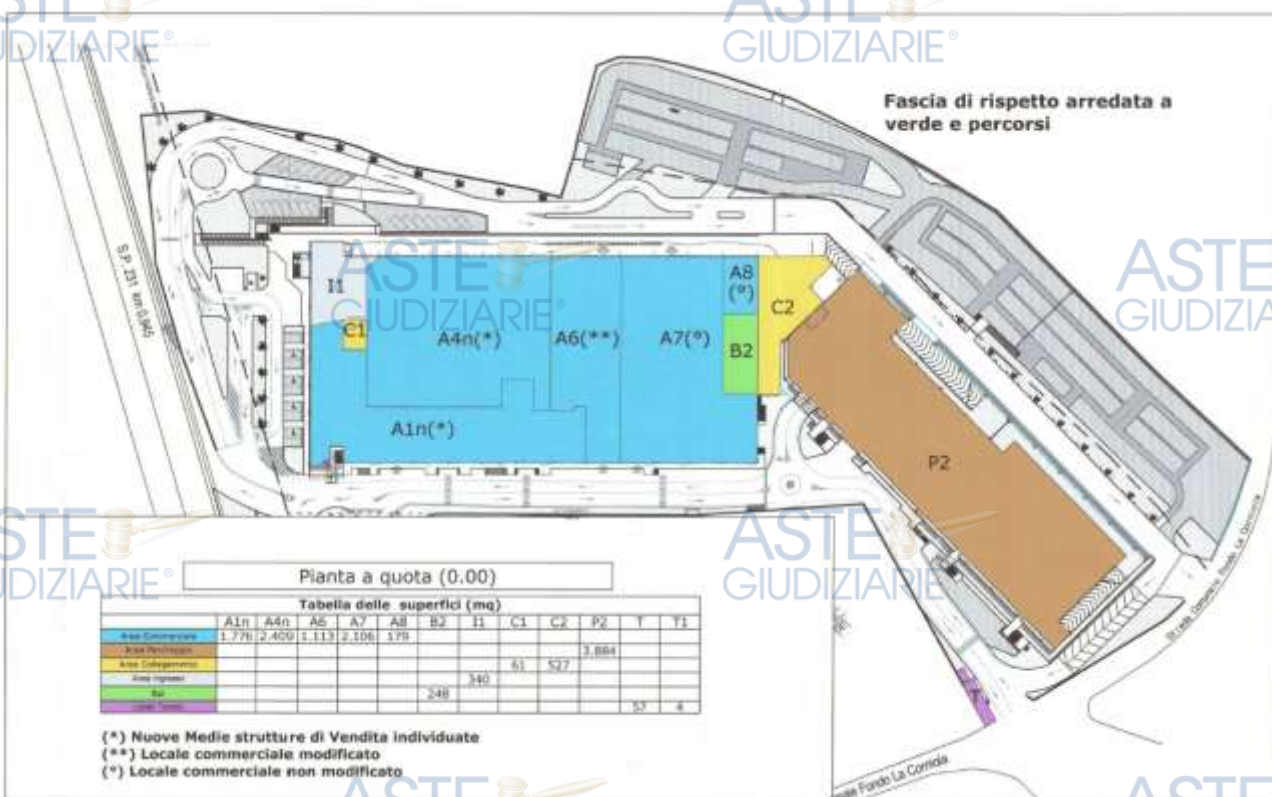
Il complesso si presenta in stato di completo abbandono da diversi anni; il fabbricato presenta gravi criticità strutturali e manutentive, aggravate da reiterate azioni vandaliche e dall'assenza di qualsiasi intervento conservativo o custodiale. Le tamponature perimetrali mostrano evidenti segni di degrado superficiale, con distacchi di intonaco; i serramenti esterni, laddove ancora presenti, sono fortemente danneggiati o mancanti; gli impianti elettrico, idrico e termico risultano non funzionanti e danneggiati; gli ambienti interni sono gravemente deteriorati, con presenza di rifiuti, detriti da crolli parziali e segni evidenti di frequentazione illecita (scritte vandaliche e murali, oggetti abbandonati, ...).

Il parcheggio multipiano situato nella parte retrostante del lotto di presenta in condizioni manutentive migliori rispetto al resto del complesso; la struttura è integra con modesti segni di degrado, ma che necessita di un completo ripristino degli impianti e della messa in sicurezza prima della riattivazione funzionale.

Le pertinenze esterne versano in condizioni di abbandono, con vegetazione spontanea incontrollata, recinzioni danneggiate; il piazzale presenta avvallamenti, danni al manto asfaltato e presenza di rifiuti.

Si riportano di seguito le destinazioni d'uso dei vari ambienti che costituiscono l'intero lotto di vendita come da ultima planimetria approvata dal Comune di Modugno nella pratica edilizia **Permesso di Costruire P.D.C. n. 4/2010**.

Tabella delle Superfici Totali (mq)							
	A	P	B	T	C	U	I
Ingresso							340
Area commerciale	13.641						
Area Parcheggio		17.138					
Bar			948				
Area Servizi				121			
Area Collegamento					699		
Area Uffici						439	



Per la verifica della conformità urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti presenti risultano non conformi alla normativa vigente in quanto: in parte danneggiati da atti vandalici, in parte assenti, o comunque non funzionanti. Tale condizione impedisce la verifica del corretto esercizio e della sicurezza degli impianti, rendendo necessaria una completa revisione e, ove occorra, la sostituzione o nuova installazione secondo le normative tecniche attuali.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto è soggetta ad IVA.

REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito dell'istanza di accesso agli atti da parte del sottoscritto al Comune di Modugno, per la ricerca e la visione della documentazione urbanistica relativa all'unità immobiliare oggetto di causa, risultano identificate le seguenti pratiche edilizie all'interno dell'archivio urbanistico:

- **Concessione Edilizia C.E. n. 180/2001**, DIA prot. N. 0014540 del 22/03/2005
- **Permesso di Costruire P.D.C. n. 182/2006**: Ristrutturazione edilizia e ampliamento di immobile commerciale con realizzazione di un nuovo piano di parcheggio in corrispondenza dell'edificio multipiano, sistemazione a verde delle aree esterne e viabilità interna;
- **Permesso di Costruire in sanatoria P.D.C. n. 36/2008**: Ristrutturazione ed ampliamento immobile commerciale con redistribuzione interna degli ambienti e nuova viabilità interna;
- **Permesso di Costruire in sanatoria P.D.C. n. 102/2008**: Variazione viabilità e nuova distribuzione interna di immobile commerciale;
- **Permesso di Costruire P.D.C. n. 4/2010**: Nuova distribuzione interna ed individuazione di due medie strutture di vendita su immobile commerciale con modifiche relative al solo corpo anteriore del complesso

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati ed alle ultime planimetrie approvate dal Comune.

Si rimanda al paragrafo "Regolarità catastale" per la definizione delle irregolarità riscontrate durante il sopralluogo tecnico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Catasto fabbricati (CF)**

Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
14	25	3	D/8 – Centro commerciale	–	–	–	Euro 21.936,25	T – S1
14	25	8	D/8 – Centro commerciale	–	–	–	Euro 14.749,00	T
14	25	9	C/1 - Negozio	3	167 mq	173 mq	Euro 3.227,44	T
14	25	10	C/1 - Negozio	3	227 mq	229 mq	Euro 4.454,96	T
14	25	11	D/8 – Centro commerciale	–	–	–	Euro 18.372,50	T
14	25	12	D/1 – Opificio	–	–	–	Euro 184,50	T
14	25	13	D/1 – Opificio	–	–	–	Euro 17.356,75	T - 1
14	25	14	D/8 – Centro commerciale	–	–	–	Euro 18.372,50	1
14	25	15	D/8 – Centro commerciale	–	–	–	Euro 12.247,50	2
14	25	16	D/8 – Centro commerciale	–	–	–	Euro 11.942,00	S1
14	25	17	D/8 – Centro commerciale	–	–	–	Euro 16.639,00	S1
14	25	18	D/8 – Centro commerciale	–	–	–	Euro 13.440,00	S1
14	25	19	D/8 – Centro commerciale	–	–	–	Euro 18.372,50	S1
14	25	20	b.c.n.c.	–	–	–	–	S2 – S1 – T – 1 - 2
14	25	21	b.c.n.c.	–	–	–	–	S2
14	25	22	D/8 – Centro commerciale	–	–	–	Euro 17.543,00	T
14	25	23	D/8 – Centro commerciale	–	–	–	Euro 12.432,00	T
14	25	24	D/8 – Centro commerciale	–	–	–	Euro 7.791,00	T

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli elencati nella tabella di cui al precedente paragrafo. Si segnala tuttavia un errore relativo all'indicazione del piano, presente nella visura catastale dell'immobile identificato al foglio 14, particella 25, subalterno 19: il piano corretto risulta essere il secondo interrato, e non il primo interrato come erroneamente indicato.

CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

Tutti i beni oggetto di pignoramento risultano essere conformi ai rispettivi accatastamenti in atti registrati presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari.

CRONISTORIA CATASTALE

L'intero lotto oggetto di vendita è stato originariamente accatastato in data 21/02/1984 con identificazione catastale al Fg. 14 P.IIa 25. In data 17/12/2007, il bene ha subito una variazione di toponomastica che ha portato alla definizione del sub.2, riferito all'intero lotto. Successivamente, con pratica di variazione del 05/06/2008, è stato effettuato un frazionamento del subalterno 2, dal quale sono stati generati i subalterni dal n. 3 al n. 21. Una ulteriore variazione catastale, presentata il 03/02/2010; tale intervento ha determinato la soppressione dei subalterni 4, 5, 6 e 7 e la creazione dei nuovi subalterni 22, 23 e 24, che corrispondono all'attuale configurazione dell'immobile.

Si rimanda agli allegati per visionare tutte le visure catastali storiche dei beni.

TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

- ***omissis***
(Proprietà 1/1)

il **LOTTO** viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis***
(Proprietà 1/1)

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2010 ad oggi	***omissis*** (Proprietà 1/1)	Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Racc. n.
		Notaio Ferrara Andrea (RM)	27/07/2010	326821	6562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	12/08/2010	39961	25541
Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 14 p.IIa 25 sub. 3-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24.					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/2007 al 27/07/2010	***omissis*** (Proprietà 1/1)	Atto di fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Racc. n.
		Notaio Atlante Nicola (RM)	22/12/2007	27308	11162

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	11/01/2008	1423	957
Gli atti riguardano la particella: Fg. 14 p.lla 25.					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/2001 al 22/12/2007	***omissis*** (Proprietà 1/1)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Registrazione n°	
		Notaio Fornaro Ernesto (BA)	09/07/2007	140557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	10/07/2001	27108	19226
		Gli atti riguardano la particella: Fg. 14 p.lla 25.			

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari aggiornate a maggio 2025, gli immobili hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio preso in esame:

ISCRIZIONI

Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito*

Iscritto il 12/03/2025

Reg. gen. 12468 - Reg. part. 1936

A favore: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 12.000.000,00

Rogante: FORNARO ERNESTO

Data: 13/09/2005

N° repertorio: 167905/23876

*L'atto di riferisce a: Fg. 14 p.lla 25.

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo*

Iscritto il 05/08/2010

Reg. gen. 38707- Reg. part. 8822

A favore: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 4.316.742,87

Rogante: GIUDICE TRIBUNALE MACERATA (MC)

Data: 28/07/2010

N° repertorio: 861/2010

***L'atto di riferisce a: Fg. 14 p.Ila 25.**

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo*

Iscritto il 09/07/2010

Reg. gen. 33718- Reg. part. 7559

A favore: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 3.976.796,32

Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI

Data: 07/07/2010

N° repertorio: 1736

***L'atto di riferisce a: Fg. 14 p.Ila 25.**

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito*

Iscritto il 07/11/2007

Reg. gen. 59702 - Reg. part. 13147

A favore: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 3.000.000,00

Rogante: FORNARO ERNESTO

Data: 06/11/2007

N° repertorio: 175227/27062

***L'atto di riferisce a: Fg. 14 p.Ila 25.**

Annotazioni:

- o presentata il 10/10/2008, Reg. part. 7134 Reg. gen. 48255 – PROROGA SCANDENZA CONTRATTO

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito*

Iscritto il 14/09/2005

Reg. gen. 48255 - Reg. part. 12571

A favore: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 12.000.000,00

Rogante: FORNARO ERNESTO

Data: 13/09/2005

N° repertorio: 167905/23876

***L'atto di riferisce a: Fg. 14 p.Ila 25.**

Annotazioni:

- o presentata il 22/05/2007, Reg. part. 4328 Reg. gen. 30375 – MODIFICA PATTI
- o presentata il 06/02/2008, Reg. part. 1013 Reg. gen. 5755 – VARIAZIONE DI DURATA DI CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA

o presentata il 10/10/2008, Reg. part. 7133 Reg. gen. 48254 – PROROGA
SCADENZA CONTRATTO

- Formalità successive:

o presentata il 12/03/2005, Reg. part. 1936 Reg. gen. 12468 – IPOTECA
VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Verbali di pignoramento immobili*

Trascritto il 06/11/2024

Reg. gen. 53343 - Reg. part. 40657

A favore: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA

Data: 24/10/2024

N° repertorio: 44520

***L'atto di riferisce ai sub: Fg. 14 p.la 25 sub. 3-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24.**

Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento*

Trascritto il 09/05/2011

Reg. gen. 20408 - Reg. part. 12858

A favore: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: TRIBUNALE CIVILE TIVOLI (RM)

Data: 09/03/2011

N° repertorio: 388/2011

***L'atto di riferisce ai sub: Fg. 14 p.la 25 sub. 3-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24.**

Atto esecutivo cautelare – Decreto di sequestro preventivo*

Trascritto il 28/03/2011

Reg. gen. 13268 - Reg. part. 8125

A favore: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: TRIBUNALE CIVILE E PENALE ROMA (RM)

Data: 28/03/2011

N° repertorio: 10287/10

***L'atto di riferisce ai sub: Fg. 14 p.la 25 sub. 3-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-22-23-24.**

Atto giudiziario – Decreto di ammissione concordato preventivo *

Trascritto il 25/11/2010

Reg. gen. 53254 - Reg. part. 33488

A favore: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: TRIBUNALE CIVILE TIVOLI (RM)

Data: 22/09/2010

N° repertorio: 1574/2010

***L'atto di riferisce ai sub: Fg. 14 p.la 25 sub. 3-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24.**

Atto tra vivi – Conferimento in società*

Trascritto il 12/08/2010

Reg. gen. 39961 - Reg. part. 25541

A favore: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: FERRARA ANDREA

Data: 27/07/2010

N° repertorio: 326821/6562

***L'atto di riferisce ai sub: Fg. 14 p.la 25 sub. 3-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24.**

Atto tra vivi – Conferimento in società*

Trascritto il 06/03/2009

Reg. gen. 9257- Reg. part. 6476

A favore: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: FERRARA ANDREA

Data: 20/02/2009

N° repertorio: 326171/6161

***L'atto di riferisce a: Fg. 14 p.la 25.**

Rettifiche:

o Trascrizione presentata l 12/08/2010, Reg. part. 25541 Reg. gen. 39961

Atto tra vivi – Contratto preliminare di compravendita di immobili*

Trascritto il 04/02/2009

Reg. gen. 4482- Reg. part. 3156

Rogante: DE NICOLA ANDREA

Data: 26/01/2009

N° repertorio: 127182/5753

***L'atto di riferisce a: Fg. 14 p.la 25.**

Atto tra vivi – Fusione di società per incorporazione*

Trascritto il 11/01/2008

Reg. gen. 1423- Reg. part. 957

A favore: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: ATLANTE NICOLA

Data: 22/12/2007

N° repertorio: 27308/11162

***L'atto di riferisce a: Fg. 14 p.la 25.**

Atto tra vivi – Preliminare di vendita*

Trascritto il 08/06/2007

Reg. gen. 34133 - Reg. part. 21918

Rogante: ATLANTE NICOLA

Data: 04/06/2007

N° repertorio: 25980/10490

*L'atto di riferisce a: **Fg. 14 p.IIIa 25.**

Atto tra vivi – Cessione di fitti*

Trascritto il 05/04/2007

Reg. gen. 21516 - Reg. part. 14337

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: ATLANTE NICOLA

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 25516

*L'atto di riferisce a: **Fg. 14 p.IIIa 25.**

Rettifica a trascrizione*

Trascritto il 06/10/2006

Reg. gen. 54237 - Reg. part. 36283

Rogante: FORNARO ERNESTO

Data: 28/09/2006

N° repertorio: 172503/25426

Trascrizione di riferimento: N. 13002 DEL 2002 – Costituzione di vincolo di destinazione

*L'atto di riferisce a: **Fg. 14 p.IIIa 25.**

SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE

Non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto uso ed abitazione.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura:

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Verbali di pignoramento immobili*

Trascritto il 06/11/2024

Reg. gen. 53343 - Reg. part. 40657

A favore: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA

Data: 24/10/2024

N° repertorio: 44520

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta in stato di abbandono.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Se gli immobili si trovassero in condizioni accettabili, sarebbe opportuno procedere con la vendita separata di ciascun lotto, così come individuato catastalmente. Tale modalità consentirebbe di ottenere un maggior ricavo complessivo dalla vendita dei beni singolarmente. Tuttavia, a seguito del sopralluogo effettuato e considerate le condizioni generali in cui versano i beni, questa soluzione non risulta attuabile. Gli immobili si trovano infatti in uno stato di completo abbandono, e i singoli cespiti, pur distinti dal punto di vista catastale, presentano un livello di degrado tale da renderli di fatto invendibili separatamente. Anche le aree esterne di pertinenza, comuni o di accesso ai fabbricati, sono in condizioni di grave abbandono. La vendita di un singolo bene, in questo contesto, risulterebbe quindi impraticabile, poiché l'acquirente non potrebbe utilizzare o accedere correttamente all'immobile senza un intervento complessivo di riqualificazione dell'intera area esterna. Tale intervento, per natura e dimensione, non può essere sostenuto da un singolo acquirente, rendendo necessaria una gestione unitaria del patrimonio.

VALUTAZIONE DEL BENE

Segue la valutazione del **LOTTO** costituito dai Beni:

- **Bene n.1** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T-S1, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 3, categoria D/8 – Centro Commerciale, PIAZZALE/VIABILITA';
- **Bene n.2** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 8, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE;
- **Bene n.3** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 9, categoria C/1 – Negozio, classe 3, LOCALE COMMERCIALE;

- **Bene n.4** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 10, categoria C/1 – Negozio, classe 3, LOCALE COMMERCIALE PT;
- **Bene n.5** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 11, categoria D/8 – Centro Commerciale, OPIFICIO DESTINATO A PARCHEGGIO PT;
- **Bene n.6** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 12, categoria D/1 – Opificio, CABINE DI TRASFORMAZIONE DI E. E. CON PERTINENZIALE AREA SCOPERTA;
- **Bene n.7** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T-1, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 13, categoria D/1 – Opificio, ZONA RISTORO E UFFICI AL P1 CON ACCESSO DA PT;
- **Bene n.8** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano 1, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 14, categoria D/8 – Centro Commerciale, OPIFICIO DESTINATO A PARCHEGGIO P1;
- **Bene n.9** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano 2, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 15, categoria D/8 – Centro Commerciale, OPIFICIO DESTINATO A PARCHEGGIO SCOPERTO P2;
- **Bene n.10** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano S1, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 16, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE COMMERCIALE S1;
- **Bene n.11** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano S1, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 17, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE COMMERCIALE S1;
- **Bene n.12** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano S1, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 18, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE COMMERCIALE S1;
- **Bene n.13** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano S2, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 19, categoria D/8 – Centro Commerciale, PARCHEGGIO INTERRATO S2;
- **Bene n.14** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano S2-S1-T-1-2, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 20, Bene comune non censibile, INGRESSO/VANO SCALA/ASCENSORE/RAMPE DI ACCESSO/SCALE DI EMERGENZA COMUNE AI SUBB. 11-14-15-17-18-19;
- **Bene n.15** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano S2, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 21, Bene comune non censibile, LOCALE RISERVA IDRICA ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI;

- **Bene n.16** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 22, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE COMMERCIALE PT;
- **Bene n.17** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 23, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE COMMERCIALE PT;
- **Bene n.18** – sito in Modugno (BA) – Strada Provinciale 231 km 1, piano T, identificato in Catasto al fg. 14, p.lla 25, sub. 24, categoria D/8 – Centro Commerciale, CAPANNONE COMMERCIALE PT.

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Si rappresenta di seguito la consistenza del lotto in funzione di ciascuna destinazione:

TABELLA DELLE CONSISTENZE				
SUB.	Piano	Destinazione	Sup. del bene	Superficie totale per destinazione
22	Terra	INGRESSO	340,00 mq	340,00 mq
8-9-22-23-24	Terra	AREA COMMERCIALE	7.538,00 mq	13.641,00 mq
16-17-18	Primo interrato		6.044,00 mq	
11	Terra	AREA PARCHEGGIO	3.884,00 mq	17.138,00 mq
14	Primo		4.305,00 mq	
15	Secondo (scoperto)		4.178,00 mq	
19	Secondo interrato		4.771,00 mq	
13	primo	AREA RISTORO	703,00 mq	948,00 mq
10	terra		248,00 mq	
21	Secondo e primo interrato	Servizi/locali tecnici	71,00 mq	121,00 mq
12	terra		61,00 mq	
13-3-20	Terra-primo-secondo-interrati	AREE DI COLLEGAMENTO	844,00 mq	852,00 mq
13	primo	AREA UFFICI	439,00 mq	439,00 mq
AREA SCOPERTA – VIABILITA' INTERNA			c.a. 15.000 mq	
AREA ESTERNA – SISTEMAZIONE A VERDE E PIAZZALE			c.a. 7.430 mq	

L'intero lotto risulta in stato di degrado avanzato, non idoneo all'uso senza un completo intervento di recupero e ristrutturazione. Le condizioni generali dell'immobile, aggravate dall'assenza prolungata di manutenzione, influiscono in modo significativo sul valore commerciale, che va fortemente ridotto per tener conto dei costi di bonifica, messa in sicurezza e rifunzionalizzazione.

Si procederà di seguito con la stima del lotto utilizzando il metodo sintetico comparativo per l'area a destinazione commerciale e il metodo di stima in funzione del costo di costruzione per l'area a destinazione parcheggio.

METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO – AREA COMMERCIALE

Per l'individuazione del valore unitario di stima si è tenuto conto della destinazione d'uso degli ambienti unitamente alla constatazione dello stato dei luoghi e della conformità urbanistica e catastale. Dallo studio dei valori BQI, dal borsino immobiliare, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare i seguenti valori:

<u>VALORE UNITARIO (€/mq)</u> <i>di superficie coperta – Area commerciale PIANO TERRA</i>	250,00 €/mq
<u>VALORE UNITARIO (€/mq)</u> <i>di superficie coperta – Area commerciale PIANO INTERRATO</i>	200,00 €/mq
<u>VALORE UNITARIO (€/mq)</u> <i>di superficie coperta – Area uffici</i>	225,00 €/mq
<u>VALORE UNITARIO (€/mq)</u> <i>di superficie coperta – Area Ristoro</i>	225,00 €/mq

Il valore unitario di stima individuato tiene conto dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta, della superficie esterna scoperta sistemata a verde e della viabilità interna, dei locali tecnici a servizio di tutti i beni, dell'area di ingresso al complesso commerciale e di tutte le zone di collegamento tra gli edifici.

Pertanto moltiplicando la superficie complessiva per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato:

STIMA					
SUB.	Piano	Destinazione	Sup. del bene	Valore unitario €/mq	Valore del bene
8-9-22-23-24	Terra	AREA COMMERCIALE	7.538,00 mq	250,00 €/mq	1.884.500,00 €
16-17-18	Primo interrato		6.044,00 mq	200,00 €/mq	1.208.800,00 €
13	primo	AREA RISTORO	703,00 mq	225,00 €/mq	158.175,00 €
10	terra		248,00 mq	225,00 €/mq	55.800,00 €
13	primo	AREA UFFICI	439,00 mq	225,00 €/mq	98.775,00 €

METODO DI STIMA IN FUNZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE – AREA PARCHEGGIO

Il metodo di stima in funzione del costo di costruzione verrà utilizzato per stimare il valore del parcheggio multipiano, per cui, partendo dal costo al mq della costruzione di un parcheggio dello stesso tipo, si calcola il costo base di superficie lorda costruita. Nel caso di edifici già costruiti, si valuta:

- Deprezzamento fisico (usura, vetustà)
- Obsolescenza funzionale o economica.

Per cui si applica una riduzione in percentuale al costo totale:

$$\text{Valore} = (\text{Superficie} \times \text{Costo unitario}) - \text{Deprezzamento (se applicabile)}$$

Il costo al m² per parcheggi multipiano (fonte DEI, prezzi medi per il Sud Italia 2025):

Costo medio costruzione (grezzo-funzionante): €450/m²

Tale costo include struttura, impianti base, rampe, impermeabilizzazione, segnaletica interna, pavimentazione, finiture essenziali.

Considerando lo stato di completo abbandono dell'edificio destinato a parcheggio e la necessità di una completa riqualifica del fabbricato compresa di una totale impermeabilizzazione del lastrico solare, si considera un deprezzamento del 70% per i piani interrati, terra e primo e un deprezzamento del 78% per il lastrico solare:

S1/PT/P1 Costo medio costruzione (grezzo-funzionante) al netto del deprezzamento = 135,00 €/mq, arrotondabile a 135,00 €/mq

P2 Costo medio costruzione (grezzo-funzionante) al netto del deprezzamento = 99,00 €/mq, arrotondabile a 100,00 €/mq

Il valore unitario di stima individuato tiene conto della condizione del mercato immobiliare e delle caratteristiche in cui l'immobile si presenta, della superficie esterna scoperta sistemata a verde e della viabilità interna, dei locali tecnici a servizio di tutti i beni e di tutte le zone di collegamento tra gli edifici.

Otteniamo quindi:

STIMA						
SUB.	Piano	Destinazione	Sup. del bene	Superficie complessiva mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
11	Terra	AREA PARCHEGGIO	3.884,00 mq	17.138,00 mq	135,00 €/mq	524.340,00 €
14	Primo		4.305,00 mq		135,00 €/mq	581.175,00 €
15	Secondo		4.178,00 mq		135,00 €/mq	564.030,00 €
19	Secondo interrato		4.771,00 mq		100,00 €/mq	477.100,00 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

SUB.	Piano	Destinazione	Sup. del bene	Superficie complessiva mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
11	Terra	AREA PARCHEGGIO	3.884,00 mq	17.138,00 mq	135,00 €/mq	524.340,00 €
14	Primo		4.305,00 mq		135,00 €/mq	581.175,00 €
15	Secondo		4.178,00 mq		135,00 €/mq	564.030,00 €
19	Secondo interrato		4.771,00 mq		100,00 €/mq	477.100,00 €
8-9-22-23-24	Terra	AREA COMMERCIALE	7.538,00 mq	13.582,00 mq	280,00 €/mq	1.884.500,00 €
16-17-18	Primo interrato		6.044,00 mq		220,00 €/mq	1.208.800,00 €
13	primo	AREA RISTORO	703,00 mq	951,00 mq	250,00 €/mq	158.175,00 €
10	terra		248,00 mq		250,00 €/mq	55.800,00 €
13	primo	AREA UFFICI	439,00 mq	439,00 mq	250,00 €/mq	98.775,00 €
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						5.552.695,00 €
PREZZO A BASE D'ASTA						5.553.000,00 €

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

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.I.

Triggiano, data e firma digitali

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guerra Rocco

Indice allegati

1. Visure catastali
2. Planimetrie catastali
3. Documentazione Fotografica
4. Elaborato grafico
5. Atti di provenienza
6. Ispezioni ipotecarie
7. Documentazione Amministrativa
8. Ricerca comparativi