

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Marina Cavallo

Proc. n. **275/2021** Reg. Gen. Esec.

Promosso da **INTESA SANPAOLO SPA** **mandante procedente**

In danno di **[REDACTED]** **debitrice eseguita**

CONSULENZA DI STIMA IMMOBILIARE / pagg. 19

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, sono indicati da n. 4 particelle catastali nella certificazione notarile dell'Avv. Marco Galletti, notaio in Perugia (ved. **ALLEGATO 1**), di cui alla certificazione notarile sostitutiva del certificato catastale ai sensi della Legge n.302/1998 ex art.18 DPR115/2002. Tali immobili consistono all'attualità in:

1. Lastrico solare in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4D, al NCEU Fg.14 p.lla 609 sub. 10 piano 5°, categoria F5;
2. Abitazione di tipo civile in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4D, al NCEU Fg.14 p.lla 609 sub. 9 piano 4°, int.7, categoria A2;
3. Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4F, al NCEU Fg.14 p.lla 609 sub. 13 piano T, categoria C6;
4. Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse in Modugno Via Amendola 6-8-10, al NCEU Fg.14 p.lla 609 sub. 15 piano T, categoria C6.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEL BENI

L'identificazione catastale degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare è la seguente:

1. **Lastrico solare in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4/D, al NCEU Fg.14 p.lla 609 sub. 10 piano 5°**, intestato a **[REDACTED]**
[REDACTED] (ved. Visura storica catastale e planimetria **ALLEGATO 2**);



2. **Abitazione di tipo civile in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4/D, al NCEU Fg.14 p.IIa 609 sub. 9 piano 4°, int.7, categoria A2 classe 2, consistenza 8,5 vani**, superficie catastale mq 169 totale, escluse aree scoperte mq 155, rendita €.921,88 , intestato a [REDACTED] (ved. Visura storica catastale e planimetria **ALLEGATO 3**);
3. Stalle, scuderie, rimesse ed **autorimesse in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4/F, al NCEU Fg.14 p.IIa 609 sub. 13 piano T, categoria C6, classe 4, consistenza mq.29**, superficie catastale mq. 29, rendita €101,85, intestato a [REDACTED] (ved. Visura storica catastale e planimetria **ALLEGATO 4**);
4. Stalle, scuderie, rimesse ed **autorimesse in Modugno Via Amendola 6-8-10, al NCEU Fg.14 p.IIa 609 sub. 15 piano T, categoria C6, classe 2, consistenza mq. 75**, superficie catastale mq.81, rendita €189,80, intestato a [REDACTED] (ved. Visura storica catastale e planimetria **ALLEGATO 5**).

I suddetti immobili sono tutti ubicati all'interno di un fabbricato in struttura latero-cementizia sito in Modugno alla Via Bersagliere Nicola Di Cristo, costituito da piano terra, quattro piani e attico ai quali si accede dal portone al civico 4/D di Via Bersagliere Nicola Di Cristo in Modugno.

Il fabbricato confina a Nord con una costruzione che ha accesso da via Bersagliere Nicola Di Cristo, ad Est con via Bersagliere Nicola Di Cristo, a Sud con Via Amendola, ad Ovest con pertinenza di un edificio che ha accesso da via Amendola (ved. Stralcio di mappa catastale **ALLEGATO 6**).

Al piano terra del fabbricato, oltre al portone di accesso al civico 4/D di Via Bersagliere Nicola Di Cristo, a servizio dei piani superiori, vi sono i locali alla strada con accesso indipendente da via Bersagliere Nicola Di Cristo ai civici nn. 4/C, 4/E e 4/F e da Via Amendola ai civici nn. 6, 8, 10, facenti parte della stessa costruzione; attraverso il portone di accesso al civico 4/D è altresì consentito l'accesso ai locali ai civici 4/E e



4/F.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Dal sopralluogo effettuato in data 01/10/2021 alla presenza del delegato del custode dott. Cacciapuoti, (ved. Verbale di primo accesso **ALLEGATO 7**) si è potuto constatare che lo stato manutentivo delle parti comuni dell'edificio è regolare e coerente con la manutenzione ordinaria (ved. Foto nn.1-2-3-4 Elaborato fotografico **ALLEGATO 8**); in esso è presente l'impianto citofonico e l'impianto di elevazione.

Si passa alla descrizione delle singole unità:

- 1) **Lastrico solare in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4d, al NCEU Fg.14 p.lla 609 sub. 10 piano 5°, intestato a [REDACTED] occupato dalla signora [REDACTED]**

Salendo le scale condominiali si accede al pianerottolo posto al quinto piano, dove vi è l'ingresso ad un vano tecnico condominiale e sulla sinistra vi è la porta di ingresso all'unità immobiliare, costituita da un ampio vano corredato di angolo cottura e bagno; l'unità immobiliare è pavimentata in ceramica e rifinita a civile liscio sulle pareti, impianto elettrico sottotraccia, buone le finiture; alla restante area scoperta dove vi sono dei corpi bassi in muratura adibiti a vani tecnici ad uso esclusivo, si accede attraverso delle porte finestre in anticorodal. Gli infissi esterni con modulo in continuo sono in anticorodal bianco con vetrocamera. Il tutto come è possibile constatare dalle Foto **nn. 5-6-7-8-9-10-11 dell'ALLEGATO 8**.

E' necessario specificare che **lo stato dei luoghi di detto immobile** (ved. Elaborato Planimetrico redatto dalla scrivente **ALLEGATO 9**) **è difforme dall'elaborato planimetrico catastale agli atti** (ved. Visura storica e Planimetria catastale agli atti **ALLEGATO 2**). Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno è stato possibile trovare evidenza del rilascio di un'Autorizzazione in data 23/10/1992 (CEC 24/03/1992) ad oggetto "Volumi tecnici" ma della quale non è stato possibile trovare il carteggio, giusta Comunicazione del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio del Comune di Modugno in data 09/03/2022 (ved.



Comunicazione del Comune di Modugno **ALLEGATO 9Bis**). La scrivente ha ottenuto successivamente dal tecnico della parte debitrice copia dell'Autorizzazione con il relativo elaborato presentato in data 06/10/1992 e autorizzato il 23/10/1992 (CEC 24/03/1992). Dal confronto dell'elaborato autorizzato il 23/10/1992 (CEC 24/03/1992) con lo stato dei luoghi vi sono difformità rispetto sia nella distribuzione interna che nella destinazione d'uso, ad oggi occupato dalla parte debitrice ed utilizzato a deposito (ved. Comunicazione 09/03/22 Comune di Modugno e Autorizzazione del 23/10/1992 per vano tecnico 5° piano **ALLEGATO 9Bis**).

E' possibile prevedere la regolarizzazione dello stato distributivo interno dell'unità abitativa, con quella attuale; per sanare tale situazione si devono prevedere un'oblazione onerosa, spese di demolizione e costruzione, spese professionali e catastali per un totale di circa **€.10.000,00**. Questa cifra è indicativa essendoci elementi economici passibili di variazione in virtù della variabilità dei prezzi rispetto al momento storico in cui sarà svolta tale attività. Le eventuali differenze di prezzo saranno assorbite dal deprezzamento forfettario che il giudice chiede di applicare sul prezzo di vendita.

2) **Abitazione di tipo civile in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4/D, al NCEU Fg.14 p.IIIa 609 sub. 9 piano 4°, int.7, intestato a** [REDACTED]

All'immobile si accede dal pianerottolo al quarto piano attraverso le scale o l'ascensore di servizio al piano. L'appartamento è costituito da doppio soggiorno, cucina abitabile con annesso deposito/lavanderia e balcone con annesso ripostiglio; dal soggiorno a sinistra si accede al corridoio di servizio a due bagni e tre stanze da letto. Attraverso le porte finestre perimetrali sul lato sud ed est si accede ad un ampio terrazzo ad "L" che percorre i lati esterni dell'appartamento; sul terrazzo vi è un caminetto a legna ed una scala esterna in ferro di collegamento al piano superiore. La pavimentazione è in ceramica le pareti intonacate a civile liscio, impianto elettrico sottotraccia, fornito di impianto autonomo di



riscaldamento. Le condizioni d'uso sono buone, come le finiture e gli infissi in anticorodal bianco con vetrocamera. Il tutto come è possibile constatare dalle Foto **nn. 12-13-14-15-16-17-18-19 dell'ALLEGATO 8**. Unica difformità è la posizione della porta di accesso al vano deposito/lavanderia di servizio della cucina, coerente con il progetto approvato dal Comune di Modugno in data 11/03/1988, ma difforme dalla planimetria catastale nella quale è indicato l'ingresso dal soggiorno (crf. Elaborato planimetrico prodotto dalla scrivente **ALLEGATO 10** e planimetria catastale **ALLEGATO 2**).

E' possibile prevedere la regolarizzazione dello stato distributivo interno dell'unità abitativa, con quella attuale; per sanare tale situazione si deve prevedere un'oblazione onerosa, spese professionali e catastali per un totale di circa **€.500,00**. Questa cifra è indicativa essendoci elementi economici passibili di variazione in virtù della variabilità dei prezzi rispetto al momento storico in cui sarà svolta tale attività. Le eventuali differenze di prezzo saranno assorbite dal deprezzamento forfettario che il giudice chiede di applicare sul prezzo di vendita.

3) **Autorimessa in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4/F, al NCEU Fg.14 p.IIa**

609 sub. 13 piano T, categoria C6, classe 4, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

Autorimessa in Modugno Via Amendola 6-8-10, al NCEU Fg.14 p.IIa 609 sub. 15
piano T, categoria C6, classe 2, , intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

Tali unità catastali, difformemente a quanto risulta dalla documentazione catastale agli atti (ved. **ALLEGATI 4-5**), risultano fuse in unico immobile adibito ad autorimessa e deposito con annesso un piccolo bagno di servizio nella parte posteriore, accessibili sia dal passo carrabile al numero civico 4/F della Via Bersagliere Nicola Di Cristo che dal portone di accesso al civico 4/D attraverso una porta sita di fianco alla porta di ingresso dell'ascensore, percorrendo un corridoio di servizio (ved. Elaborato planimetrico prodotto dalla scrivente **ALLEGATO 11**). La pavimentazione e il battiscopa



sono in marmo, le pareti intonacate a civile liscio, impianto elettrico sottotraccia, buona la manutenzione ordinaria, coerente con quella straordinaria.

Vi è da evidenziare che l'indirizzo riportato in Catasto del sub. 15 "Via Amendola 6-8-10" non è corretto ed è necessario apportare tale modifica, oltre che prevedere una fusione per poi procedere ad un nuovo frazionamento utile per la formazione di due lotti, uno con ingresso dal civico 4/F della Via Bersagliere Nicola Di Cristo ad uso Autorimessa, e l'altro adibendolo ad uso deposito con accesso dalla porta sita nell'androne portone al civico 4/D della Via Bersagliere Nicola Di Cristo (cfr. **ipotesi di divisione Lotto n.3 e lotto n.4 in ALLEGATO 11**).

E' possibile prevedere la regolarizzazione dello stato distributivo interno dell'unità abitativa, con quella attuale; per sanare tale situazione si deve prevedere un'oblazione onerosa, lavori di demolizione e costruzione, spese professionali e catastali per un totale di circa **€.15.000,00**. Questa cifra è indicativa essendoci elementi economici passibili di variazione in virtù della variabilità dei prezzi rispetto al momento storico in cui sarà svolta tale attività. Le eventuali differenze di prezzo saranno assorbite dal deprezzamento forfettario che il giudice chiede di applicare sul prezzo di vendita.

Considerate le dimensioni, la conformazione planimetrica dei quattro subalterni, è deducibile che essi **sono divisibili in più lotti** e pertanto saranno trattati come **quattro lotti**.

3. DATA PRESUMIBILE INIZIO COSTRUZIONE

La costruzione nella quale sono inseriti i quattro lotti è sita nel centro urbano di Modugno (BA); la sua data di costruzione è risalente al **1988**.

A seguito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno, si è potuto acquisire la documentazione dei titoli edilizi (Titoli edilizi ved. **ALLEGATO 12**) ed evincere quanto segue:

- Licenza edilizia il 31/08/1968 in via S. Pantaleo per "Costruzione di civile abitazione costituito da piano abbassato piano rialzato primo secondo e terzo



piano”;

- Concessione edilizia per variante n°16/88 ad un fabbricato in Via Nicola di Cristo – via Amendola approvata l'11/03/1988 costituito da piano terra 4 piani e lastrico solare;
- Abitabilità per *“fabbricato sito in Modugno a Via Nicola Di Cristo n.4/D composto da piano terra primo secondo terzo piano di due appartamenti ciascuno, di tre vani e accessori, al quarto piano da un appartamento costituito da cinque vani e accessori”*
- Autorizzazione del 23/10/1992 (CEC 24/03/1992) ad oggetto *“Volumi tecnici”*.
- Sanatoria di opere edilizie abusive relativamente ai locali (facenti parte dello stesso fabbricato) con accesso da Via Amendola n.6/8/10 per *“Cambio di destinazione d'uso da deposito a locale per attività commerciale sito al piano terra avente una superficie utile dichiarata di mq.203,70”* datato 07/04/1995.

In merito all'ultimo punto, la scrivente ritiene opportuno specificare per maggiore chiarezza che i locali con ingresso da via Amendola n.6-8-10 sono stati frazionati e alienati, eccezion fatta del sub. 15 al Fg.14 p.lla 609 (che non alcun accesso su via Amendola), che come detto precedentemente attualmente risulta di fatto fusa con il sub.13, come si può constatare dalla documentazione catastale (ved. **ALLEGATO 5**); inoltre essa risulta classata *“Categoria C6, classe 2- Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse”* e non come *attività commerciale*, così come da sanatoria del 07/04/1995 del Comune di Modugno.

4. VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Dal confronto tra la certificazione notarile dell'Avv. Marco Galletti notaio in Perugia (ved. **ALLEGATO 1**) e l'ispezione ipotecaria del 05/10/2021 (ved. **ALLEGATO 13**) si evince la storia ipotecaria dell'immobile:

Iscrizione del 26/07/2007 RG.43729 RP.10015 Pubblico Ufficiale [REDACTED]
Rep.126296/39826 del 25/07/2007 - **ipoteca volontaria derivante da concessione a**



garanzia di apertura di credito di cui:

- Annotazione n.1128 del 06/03/2012 (restrizione dei beni)
- Annotazione n.4298 del 22/07/2019 (restrizione dei beni)
- Annotazione n.1274 del 05/03/2021 (restrizione dei beni);

Trascrizione del 25/08/2008 RG.40368 RP.26923 Pubblico Ufficiale

rep.77858/9683 del 29/07/2008 – **Compravendita**;

Trascrizione del 25/08/2008 RG.4036 RP.926924 Pubblico Ufficiale

rep.77859/9684 del 29/07/2008 – **Compravendita**;

Trascrizione del 25/08/2008 RG.40370 RP.26925 Pubblico Ufficiale

rep.77860/9685 del 29/07/2008 – **Compravendita**;

Annotazione a iscrizione del 06/03/2012 RG.9300 RP.1128 Pubblico Ufficiale

rep.133400/44536 del 15/02/2012 - **Restrizione dei beni**;

Iscrizione del 02/07/2012 RG.25531 RP.3022 Pubblico Ufficiale

rep.133882/44855 del 26/06/2012 **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui successiva annotazione n.1275 del 05/03/2021 (restrizione de beni);

Trascrizione del 18/07/2012 RG.28036 RP.21437 Pubblico Ufficiale

rep.133923/44884 del 05/07/2012 – **Donazione accettata** di cui successiva annotazione n.4847 del 04/09/2019 (Inefficacia parziale);

Trascrizione del 08/11/2016 RG.45586 r RP.32631 Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario

UNEP Corte d'Appello rep.16790 del 12/10/2016 – **Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione**;

Trascrizione del 05/07/2021 RG.33312 RP.24627 Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario UNEP

Corte d'Appello rep. 4083/2021 del 10/06/2021 Atto esecutivo o cautelare – **Verbale di pignoramento immobili**.

5. STIMA DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di valutazione, ubicati nel Comune di Modugno (BA) sono intestati a . Si evidenzia che il sig. .



è deceduto in data 30/06/2021 come da Certificato di morte del Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) (ved. **ALLEGATO 14**).

Si assegnano pertanto i seguenti lotti:

LOTTO N.1: Lastrico solare in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4/D , al NCEU Fg.14 p.IIIa 609 sub. 10 piano 5°, proveniente per ½ da atto di compravendita notaio Di Marcantonio Paolo rep.42087 registrato a Gioia del Colle al n.1613 del 09/03/1988 (ved. **ALLEGATO 15) e per ½ da atto di compravendita notaio Di Marcantonio Paolo rep.43589 registrato a Putignano al n.3272 del 06/06/1988 (ved. **ALLEGATO 16**) e da successiva donazione della nuda proprietà al nipote con atto notaio Di Marcantonio Paolo 05/07/2012 rep.133923 (ved. **ALLEGATO 17**);**

LOTTO N.2: Abitazione di tipo civile in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4/D, al NCEU Fg.14 p.IIIa 609 sub. 9 piano 4°, int.7, categoria A2 classe 2, consistenza 8,5 vani, proveniente da atto di compravendita notaio Di Marcantonio Paolo rep.43589 registrato a Gioia del Colle al n.3272 del 06/06/1988 (ved. **ALLEGATO 16) e da successiva donazione della nuda proprietà al nipote con atto notaio Di Marcantonio Paolo 05/07/2012 rep.133923 (ved. **ALLEGATO 17**);**

LOTTO N.3: Autorimessa in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4/F, al NCEU Fg.14 p.IIIa 609 sub. 13 piano T, categoria C6, classe 4, consistenza mq.29, superficie catastale mq.29, proveniente da atto di compravendita notaio Di Marcantonio Paolo rep.42087 registrato a Gioia del Colle al n.1613 del 09/03/1988 (ved. **ALLEGATO 15) e da successiva donazione della nuda proprietà al nipote con atto notaio Di Marcantonio Paolo 05/07/2012 rep.133923 (ved. **ALLEGATO 17**) con nuova ipotesi di divisione pari a effettivi mq.26,00;**

LOTTO N.4: Autorimessa in Modugno Via Amendola 6-8-10, al NCEU Fg.14 p.IIIa 609 sub. 15 piano T, categoria C6, classe 2, consistenza mq. 75, superficie catastale mq.81, proveniente da atto di compravendita notaio Di Marcantonio Paolo rep.78011 registrato a Gioia del Colle al n.1326 del 01/03/1994 (ved. **ALLEGATO 18) e da successiva donazione della nuda proprietà al nipote con atto notaio Di**



Marcantonio Paolo 05/07/2012 rep.133923 (ved. **ALLEGATO 17**) 23/10/1992 (CEC 24/03/1992) **con nuova ipotesi di divisione pari a mq.90,00.**

I suddetti lotti ricadono nella zona B2 del PRG vigente del Comune di Modugno - residenziale di completamento (ved. Stralcio di PRG del Comune di Modugno **ALLEGATO 19**) il cui indice di fabbricabilità fondiaria =lff = 3 mc./mq.

Per la valutazione oggettiva, a seguito di indagini di mercato e ricerche, si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di strutture similari, tenuto conto della superficie, delle condizioni di manutenzione, della posizione rispetto alle vie di comunicazione, della disponibilità dei servizi e, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, applicando l'**aspetto economico del più probabile valore di mercato**, considerando il **procedimento di stima sintetico-comparativo** e utilizzando come parametro di comparazione la superficie espressa in metro quadrato (mq.).

Si determina come valore unitario medio pari a:

- **€/mq 500,00, per il lotto n.1** compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- **€/mq 1.100,00, per il lotto n.2** compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- **€/mq 650,00, per il lotto n.3** compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- **€/mq 500,00, per il lotto n.4** compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Inoltre, da ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2021 - 2° semestre relative agli immobili di tipologia analoga, quali risultano nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Bari (ved. **ALLEGATO 20**):

Provincia: Bari

Comune: MODUGNO

Fascia/zona: Periferica/PORTO TORRES E ZONE LIMITROFE

Codice zona: D2



Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L
Autorimesse	NORMALE	465	620	L
Box	NORMALE	620	880	L

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Eseguita la descrizione del bene pignorato, si procede alla valutazione dei **lotti di vendita** di cui allo schema di bando che su foglio a parte si consegna insieme al presente elaborato.

VALUTAZIONE ECONOMICA DEI COSTITUITI LOTTI

LOTTO N.1

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Modugno (BA), del deprezzamento per ristoro fattori pregiudizievoli e dei valori di mercato del bene, il calcolo della superficie convenzionale è determinato in un'unica tipizzazione, ovvero di **mq. 60,00**, come da calcolo di seguito riportato:

Destinazione della consistenza	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale
Superficie coperta	mq.28,00	1,00	mq. 28,00
Superficie scoperta	mq. 101,50	70% (mq.30)+ 10% restanti m ²	mq. 32,00
TOTALE superficie convenzionale			mq. 60,00



Si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima della quota di 1/1 della proprietà sita in Modugno (BA) alla Via Bersagliere Nicola Di Cristo n.4/D Fg.14 p.la 609 sub. 10 piano 5° lastrico solare e vano tecnico:

Consistenza	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo	TOTALE
Lastrico solare (e vano tecnico) in Modugno (BA) alla Via Bersagliere Nicola Di Cristo n.4/D piano 5°	mq. 60,00	€/mq. 500,00	€. 30.000,00	€. 30.000,00
Totale Valore di Stima				€. 30.000,00=

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

LOTTO N.2

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Modugno (BA), del deprezzamento per ristoro fattori pregiudizievoli e dei valori di mercato del bene, il calcolo della superficie convenzionale è determinato in un'unica tipizzazione, ovvero di **mq. 166,00**, come da calcolo di seguito riportato:

Destinazione della consistenza	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale
Superficie coperta	mq.129,00	1,00	mq. 129,00
Superficie scoperta	mq. 98,00	70% (mq.30)+ 10% restanti m ²	mq. 37,00
TOTALE superficie convenzionale			mq. 166,00

Si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima della quota di 1/1 dell'appartamento sito in Modugno (BA) alla Via Bersagliere Nicola Di Cristo n.4/D Fg.14 p.la 609 sub.9 piano 4°, int.7:



Consistenza	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo	TOTALE
Appartamento in Modugno (BA) alla Via Bersagliere Nicola Di Cristo n.4/D piano 4°	mq. 166,00	€/mq. 1.100,00	€ 182.600,00	€ 182.600,00
Totale Valore di Stima			€ 182.600,00=	

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

LOTTO N.3

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Modugno (BA), del deprezzamento per ristoro fattori pregiudizievoli e dei valori di mercato del bene, il calcolo della superficie convenzionale è determinato in un'unica tipizzazione, ovvero di **mq. 26,00**, come da calcolo di seguito riportato:

Destinazione della consistenza	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale
Superficie coperta	mq.26,00	1,00	mq. 26,00
TOTALE superficie convenzionale			mq. 26,00

Si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima della quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita in Modugno (BA) alla Via Bersagliere Nicola Di Cristo n.4/F Fg.14 p.lla 609 sub.13 piano terra:

Consistenza	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo	TOTALE
Autorimessa in Modugno (BA) alla Via Bersagliere Nicola Di Cristo n.4/F piano terra	mq. 26,00	€/mq. 650,00	€ 16.900,00	€ 16.900,00



Totale Valore di Stima**€. 16.900,00=**

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

LOTTO N.4

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Modugno (BA), del deprezzamento per ristoro fattori pregiudizievoli e dei valori di mercato del bene, il calcolo della superficie convenzionale è determinato in un'unica tipizzazione, ovvero di **mq. 90,00**, come da calcolo di seguito riportato:

Destinazione della consistenza	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale
Superficie coperta	mq.90,00	1,00	mq. 90,00
TOTALE superficie convenzionale			mq. 90,00

Si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima della quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita in Modugno (BA) alla Via Amendola n.6-8-10 Fg.14 p.la 609 sub.15 piano terra:

Consistenza	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo	TOTALE
Autorimessa in Modugno (BA) alla Via Amendola n.6-8-10 piano terra	mq. 90,00	€/mq.500,00	€45.000,00	€. 45.000,00
Totale Valore di Stima			€. 45.000,00=	

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari risultano i seguenti gravami per i **quattro lotti** in precedenza descritti, ovvero:

Nota di Iscrizione del 02/07/2012 RG.25531 RP.3022 Pubblico Ufficiale

rep.133882/44855 del 26/06/2012 **ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a**



garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca di Credito Cooperativo degli Ulivi Terra di Bari sede Palo del Colle (BA) contro [REDACTED]

[REDACTED];

Nota di Trascrizione del 08/11/2016 RG.45586 RP.32631 Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario UNEP Corte d'Appello rep.16790 del 12/10/2016 – **Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione** a favore di :Banco di Napoli S.p.a. sede Napoli contro [REDACTED];

Nota di Trascrizione del 05/07/2021 RG.33312 RP.24627 Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario UNEP Corte d'Appello rep. 4083/2021 del 10/06/2021 Atto esecutivo o cautelare – **Verbale di pignoramento immobili** a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. sede Torino contro [REDACTED].

In merito all'esistenza di ulteriori formalità si precisa che alla data del 11/04/2022 la debitrice esecutata non ha alcun debito con il condominio di via Bersagliere Nicola Di Cristo n.4/D giusta dichiarazione dell'amministratore pro-tempore [REDACTED] (ved. **ALLEGATO 21**).

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare **risultano attualmente occupati dai sigg.ri** [REDACTED].

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la Procedura Esecutiva n. 54/2021:

- accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato come specificato nella certificazione notarile dell'Avv. Marco Galletti, notaio in Perugia (ved. **ALLEGATO 1**), a seguito dell'esperito sopralluogo del 1° ottobre 2021 (ved. **ALLEGATO 7**) eseguito insieme al dott Lanfranco Cacciapuoti delegato dott. Alessandro Cacciapuoti, custode nominato e per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti consultati con annotazioni inserite;



- verificato che l'immobile non è gravato da vincolo, peso, censo, livello o uso civico, onere reale, servitù passiva, che non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità e assenza di vincoli di carattere ambientale e paesaggistici e che lo stesso risulta **occupato dai sig.ri** [REDACTED];
- tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto, della commerciabilità del bene, della potenzialità urbanistica, della disponibilità dei servizi primari di acqua ed energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, e in riferimento a recenti compravendite d'immobili simili nella stessa zona e alle indagini riferite alle quotazioni di mercato anno 2021 - 2° semestre, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari (ved. **ALLEGATO n.20**);

la scrivente esperto estimatore Ing. Anna Damiani,

D E T E R M I N A

che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità ai **QUATTRO LOTTI** è:

LOTTO N.1: Lastrico solare e vano tecnico in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4/D, al NCEU Fg.14 p.IIa 609 sub. 10 piano 5°, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] (ved. Visura storica catastale e planimetria **ALLEGATO 2**) è stimato pari a €**30.000,00**=(diconsi Euro Trentamila/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

LOTTO N.2: Abitazione di tipo civile in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4/D, al NCEU Fg.14 p.IIa 609 sub. 9 piano 4°, int.7, categoria A2 classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq 169 totale, escluse aree scoperte mq 155, rendita €921,88 , intestato a [REDACTED] (ved. Visura storica catastale e planimetria **ALLEGATO 3**) è stimato pari a €**103.000,00**=(diconsi Euro Centotremila/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

LOTTO N.3: Autorimessa in Modugno Via Bersagliere Nicola di Cristo 4/F, al NCEU Fg.14 p.IIa 609 sub. 13 piano T, categoria C6, classe 4, consistenza mq.29, superficie catastale mq.29, rendita €101,85, intestato a [REDACTED]



(ved. Visura storica catastale e planimetria **ALLEGATO 4**), è stimato pari a **€.17.000,00**=(diconsi Euro Diciassettemila/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

LOTTO N.4: Autorimessa in Modugno Via Amendola 6-8-10, al NCEU Fg.14 p.IIIa 609 sub. 15 piano I, categoria C6, classe 2, consistenza mq. 75, superficie catastale mq.81, rendita €189,80, intestato a (ved. Visura storica catastale e planimetria **ALLEGATO 5**), è stimato pari a **€45.000,00**=(diconsi Euro Quarantacinquemila/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

Infine, la scrivente C.T.U. riguardo al mandato conferitole dal Giudice Esecutore Dott.ssa Marina Cavallo, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.-

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Con ossequio.

Bari, 12 aprile 2022

L'ESPERTO STIMATORE

(ing. Anna DAMIANI)

Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.



ELENCO ALLEGATI (N.24)

- ALLEGATO 1** Certificazione notarile del notaio Avv. Marco Galletti
- ALLEGATO 2** Visura storica e planimetria catastale agli atti del Comune di Modugno
Fg.14 p.lla 609 sub. 10
- ALLEGATO 3** Visura storica e planimetria catastale agli atti del Comune di Modugno
Fg.14 p.lla 609 sub. 9
- ALLEGATO 4** Visura storica e planimetria catastale agli atti del Comune di Modugno
Fg.14 p.lla 609 sub. 14
- ALLEGATO 5** Visura storica e planimetria catastale agli atti del Comune di Modugno
Fg.14 p.lla 609 sub. 15
- ALLEGATO 6** Stralcio di mappa catastale del Comune di Modugno Fg. 14 p.lla 609
- ALLEGATO 7** Verbale di primo accesso del 01/10/2021
- ALLEGATO 8** Elaborato fotografico consistente in nn. 23 fotografie
- ALLEGATO 9** Elaborato planimetrico piano attico Fg.14 p.lla 609 sub. 10- Modugno
- ALLEGATO 9Bis** Comunicazione 09/03/22 Comune di Modugno e Autorizzazione del
23/10/1992 per vano tecnico 5° piano (CEC 24/03/1992)
- ALLEGATO 10** Elaborato planimetrico 4° piano Fg.14 p.lla 609 sub. 9- Modugno
- ALLEGATO 11** Elaborato planimetrico piano terra Fg.14 p.lla 609 sub. 13-15- Modugno
- ALLEGATO 12** Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Modugno (BA)
- ALLEGATO 13** Ispezione ipotecaria del 05/10/2021
- ALLEGATO 14** Certificato di morte del 01/07/2021 sig. [REDACTED]
- ALLEGATO 15** Atto di compravendita notaio di Marcantonio rep.42087 reg. a Gioia del
C. al n.1613 del 09/03/1988
- ALLEGATO 16** Atto di compravendita notaio Di Marcantonio rep.43589 reg. a Gioia del
C. al n.3272 del 06/06/1988
- ALLEGATO 17** Atto di donazione con atto notaio Di Marcantonio 05/07/2012
rep.133923



ALLEGATO 18 Atto di compravendita notaio Di Marcantonio rep.78011 reg. a Gioia del
C. al n.1326 del 01/03/1994

ALLEGATO 19 Stralcio di PRG Comune di Modugno (BA)

ALLEGATO 20 Quotazione di mercato della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno
2021 2° semestre

ALLEGATO 21 Dichiarazione amministratore condominio Via Bers. N. Di Cristo n.4D
Modugno (BA)

ALLEGATO 22 Check list sistema conservatoria

ALLEGATO 23 Schema di Bando

