



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare -

RELAZIONE ESPERTO STIMATORE RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 242/2023 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa MARISA ATTOLLINO



promosso da:

BNL S.P.A.

in danno di:

XXXX

INDICE

PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI	3
OGGETTO DELLA PERIZIA	4
DESCRIZIONE ANALITICA – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	4
REGOLARITA' EDILIZIA	8
ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE	10
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	11
TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE	11
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	12
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	12
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	13
VALUTAZIONE IMMOBILE:	14
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	17
RIEPILOGO E CONCLUSIONI	18
Allegati:	20

PREMESSA

L'Ill.mo **G.E. Dott.ssa Marisa ATTOLLINO** nominava il sottoscritto Ing. Pasquale MAURELLI, (All.n.01) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, Esperto stimatore, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 242/2023, promosso da BNL S.P.A. in danno di [REDACTED]**

[REDACTED] Lo scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti *ex art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ.*, (All.1).

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, accettato telematicamente l'incarico, procedeva in data 12.12.2023 all'identificazione dell'immobile oggetto di stima ubicato in Modugno alla via Verona n.5 ed ai relativi accertamenti tecnici in loco. I rilievi e le misurazioni eseguite, sono state registrate su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione.

Successivamente il sottoscritto effettuava ulteriori ricerche presso:

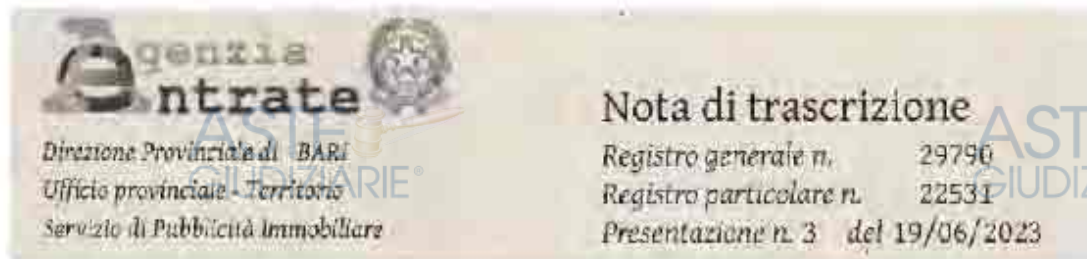
- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate – Catasto (All. n.04);
- Agenzia delle Entrate per le quotazioni della Banca dati OMI (All. n.12);
- Ufficio tecnico Comunale di Modugno (BA) per l'acquisizione dei titoli edilizi; (All.10)
- Agenzie immobiliari del Comune di Modugno (All. n.12);
- Sito Comparabili Italia per l'acquisizione di schede relative a compravendite di immobili simili. (All.12)

OGGETTO DELLA PERIZIA

Dalla “Nota di Trascrizione” del 19.06.2023 al n. di R.P. 22531 (All. n.05), il bene **OGGETTO DI PIGNORAMENTO** è:

Unità immobiliare (abitazione) sita nel comune di Modugno, catastalmente identificata nel **N.C.E.U. DEL COMUNE DI MODUGNO AL FG. 20 P.LLA 160 SUB. 19, categoria A/2**, alla via Verona n.5.

DESCRIZIONE ANALITICA – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE



L'immobile è ubicato nel Comune di Modugno in via Verona n.5 in zona centrale del paese (cfr. stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



E' posto al quarto piano, di una palazzina pluripiano composta da quattro piani f.t., con ingresso dalla porta a destra per chi sale le scale, composto di tre vani e accessori.



E' confinante con proprietà [REDACTED] (o suoi aventi causa), con via Verona e con vano scale. Per chi entra nell'abitazione, sulla sinistra si trova un'ampio vano (salone) con affaccio esterno su terrazzo pertinenziale a livello mentre in fondo al corridoio è presente il vano cucina (**foto nn. da 3 a 7**). Entrando sulla destra è presente ulteriore corridoio alla cui sinistra si trova nell'ordine una camera da letto con bagno annesso (**foto nn. 8 e 9**), un piccolo ripostiglio (**foto n. 10**), il bagno padronale, dotato di lavabo, sanitari e vasca (**foto nn. da 11 a 12**), e infine una camera da letto inclusiva cabina armadio. Tale camera ha affaccio esterno su balcone (**foto nn. da 13 a 14**).

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta in parte con doghe di parquet, mentre la cucina ed il bagno presentano pavimento e rivestimento in gres porcellanato di colore marrone chiaro; l'altezza utile interna dei vani è pari a 3,00 metri.

Come si evince dal rilievo fotografico (**All. n.03**), gli infissi esterni sono in PVC con vetro doppia camera; il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in plastica; le porte interne sono in legno.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con terminali in ghisa e termo-arredi nel vano bagno. Inoltre sono presenti elementi a split per la climatizzazione estiva in alcuni vani della casa.

Di seguito si riporta la **planimetria dello STATO DI FATTO dell'immobile** unitamente alla tabella schematica delle superfici **utili interne**.



Ingresso-corridoio	16,00 m ²
Sala	37,39 m ²
Cucina	16,61 m ²
Camera 1- bagno in camera	11,88 m ²
Bagno in camera	2,06 m ²
Ripostiglio	0,92 m ²
Bagno	11,42 m ²
Camera 2	16,43 m ²
Totale sup. utile	112,69 m²

Completa la descrizione dell'immobile l'**Allegato fotografico n.03**.

L'immobile è allibrato **nel N.C.E.U. del Comune di Modugno al fg. 20 p.lla 160 sub. 19**, categoria A/2, rendita catastale € 6.50,74 via Verona n.5, piano quarto di proprietà della Sig. ra [redacted] (cfr. visura storica n. T397293 del 09/01/2024 - **All.n.04**);

Di seguito si riporta la **PLANIMETRIA CATASTALE dell'immobile**



Si evidenzia che esiste **una difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile**. Si tratta di difformità di tipo compositiva

costituite dall'apertura di alcune porte, l'eliminazione del tramezzo del bagno e la realizzazione della cabina armadio. inoltre è stato realizzato un divisorio nel ripostiglio così da trasformare parte di quel vano in un bagno con accesso dalla cameretta. Si tratta tuttavia di variazioni che non hanno comportato l'aumento di volumetria dell'immobile.

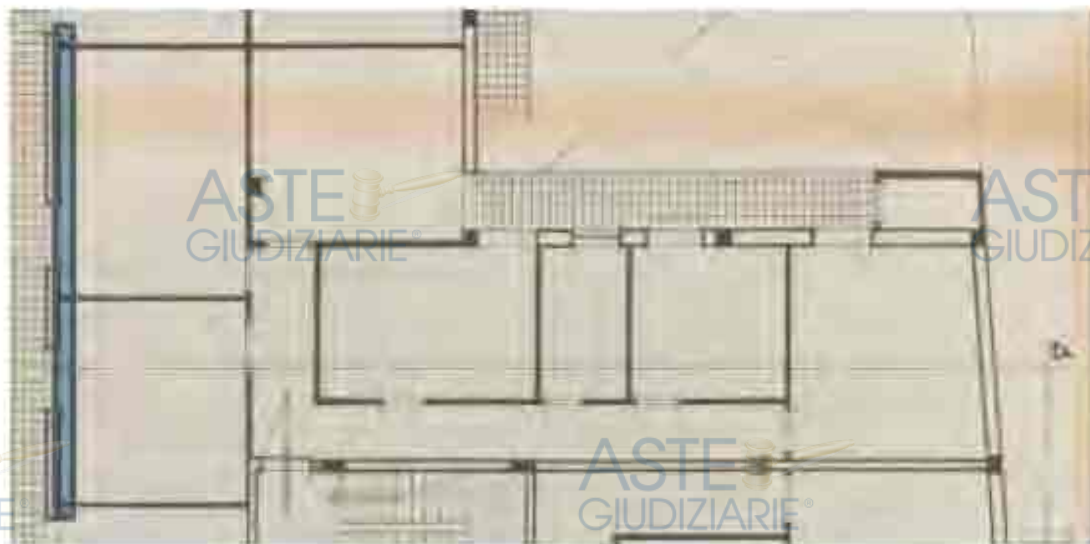
Le variazioni di che trattasi sono state eseguite nel corso di una ristrutturazione per la quale non è stata rinvenuta alcun titolo autorizzativo in Comune.

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato l'12/12/2021, si è rilevato un **buono stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'immobile.**

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, è stato edificato in conformità della Licenza di Costruzione, rilasciata dal Comune di Modugno (BA), in data 30 agosto 1968 ed **è stato dichiarato abitabile** in data 9 febbraio 1971. (cfr. ALL. 11)





L'immobile **risulta difforme**, oltre che catastalmente, anche rispetto all'elaborato grafico allegato alla Licenza di Costruzione del 30.06.1968. Le difformità rispetto alla tavola di progetto consistono in lievi variazioni interne e nella realizzazione di un piccolo vano w.c.

Al fine di regolarizzare le difformità presenti si rende necessario predisporre e depositare opportuno titolo in sanatoria presso il Comune di Modugno e procedere conseguentemente all'adeguamento della planimetria catastale tramite nuovo DOCFA.

I costi della pratica possono essere stimati in €, 2.500,00.

Dalla verifica del "Sistema Informativo Territoriale" tramite il sito internet <http://adriatica.zes.gov.it> si evince che il bene oggetto di pignoramento non ricade in zona ZES.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7202724000466437 VALIDO FINO AL: 17/01/2034

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unica immobiliare

Gruppo di unità immobiliare

*Non sono ammessi immobili di unità compendio fondiario

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Impugnata

Ricostruzione importante

Riqualificazione energetica

Altro:

Classificazione D.P.R. 41/03: C1.1

Dati identificativi

Regione: Puglia

Comune: Modugno (BA)

Cod. Istat: 72027

Indirizzo: via Verona 5

CAP: 70025

Plan. e volumi: 0

Coord. GPS - Lat: 41.982161; Long: 16.783613

Zona climatica: C

Anno di costruzione: 1970

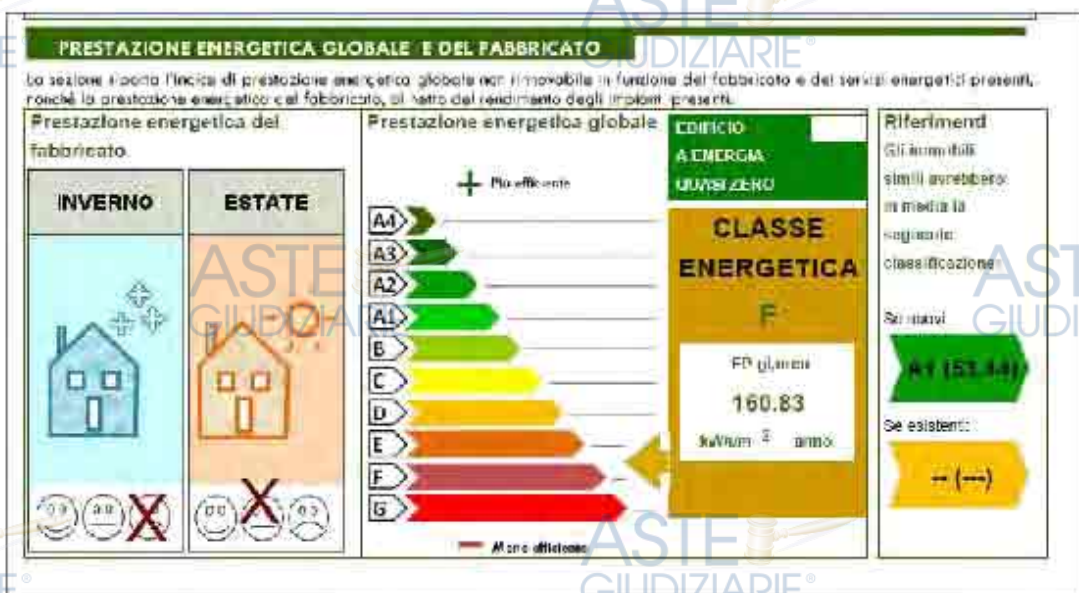
Superficie utile riscaldata (m²): 115.00

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volumetrica lorda (m³): 423.00

Volumetrica lorda (m³): 0.00

Comune catastale		Modugno I-202		Sezione		Foglio 20		Particella 100	
Subalterni	da	19	a	19	da	0	a	da	0
Altri subalterni									



STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato della Sig.ra

██████████ e dai suoi due figli.

TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile risulta pervenuto alla sig.ra ██████████ in forza di atto di compravendita del 07 luglio 2008 n. repertorio 521999 registrato a Bari il 29 luglio 2008 dal sig. ██████████ ed a questi pervenuto in virtù di successione in morte della propria madre, sig.ra ██████████ deceduta, in Modugno (BA) il 9 luglio 1982 (dichiarazione di successione n. 91, vol. 802) e successivo atto di donazione e divisione a rogito Notaio Massimo Cesaroni, di Polignano a Mare (BA), in data 18 marzo 1989, Repertorio n. 52000, Raccolta n. 9356, registrato a Bari il 3 aprile 1989, al n. 4580/V, trascritto a Bari in data 8 aprile 1989, ai numeri 14582 R.G.O. e 11961 Reg. Part .

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Sulla scorta del Certificato notarile (**All. n.08**), con riferimento al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento in oggetto risultano sull'immobile di proprietà della Sig.ra [REDACTED] le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il **09-07-2008** al n. **31897** del registro generale e al n. **6465** del registro particolare, di Euro 512.000,00, Notaio Reboli Francesco del 07-07-2008, rep. 522000/28824, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 256.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] titolare della piena proprietà.

Debitore non datore

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., elegge domicilio ipotecario in Roma, Via Vittorio Veneto n. 119.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il **19-06-2023** al n. **29790** del registro generale e al n. **22531** del registro particolare, Unep Corte di Appello di Bari del 24-05-2023, rep. 4516, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma cf. 09339391006, a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED], titolare della piena proprietà.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Dalla verifica del "Sistema Informativo Territoriale" tramite il sito internet <http://adriatica.zes.gov.it> si evince che il bene oggetto di pignoramento non ricade in zona ZES.

Per ciò che attiene alle **spese condominiali** dell'immobile sito in Modugno in via Verona 5, acquisite le informazioni necessarie dall'amministratore [REDACTED] risultano le seguenti esposizioni per quote condominiali

Impagate (**All. n.07**):

- € 1.597,38 per il saldo bilancio consuntivo 2021;

- € 928,00 per le quote ordinarie insolute dal mese di aprile 2022 ad oggi;
- € 179,81 per le quote AQP insolute dalla 2^a emissione 2023;
- € 8.114,82 per le spese relative ad opere straordinarie condominiali;

per un totale complessivo di € 10.820,01.

Al momento dell'acquisto dell'immobile avvenuto in data 07.07.2008, l'esecutata, [REDACTED] non risultava legata da vincolo matrimoniale.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è fatto riferimento al CRITERIO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO.

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

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

- **Indagini di mercato immobiliare** riguardanti immobili in vendita a Modugno, con particolare riferimento a quelli ubicati in prossimità di via Verona;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al primo semestre del 2023 (All. n. 12);
- **Atti di compravendita;**

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla

data di riferimento, ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

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

VALUTAZIONE IMMOBILE:

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

- **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per abitazioni ubicate in Modugno il prezzo medio registrato è stato di €/m² 1.600,00;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 1° semestre del 2023, che per immobili ubicati nella zona Centrale/VIA C. BATTISTI - VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO del comune di Modugno, riporta valori inclusi tra €/m² 1.350,00 ed €/m² 1.700,00 per abitazioni civili.
- **N. 2 Atti di compravendita** i quali restituiscono valori al mq.

compresi tra € 1.100,00 e 1.400,00;

Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m² 1.400,00**.

A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo di 0,95 al fine di tener conto dell'effettive caratteristiche dell'immobile in termini di età, qualità e stato di manutenzione, come da tabella che segue (stralcio tratto da "Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.122 del 27 maggio 2011"):

Epoca di costruzione e qualità delle finiture	Stato conservativo e manutentivo alloggi			
	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
Immobile nuovo, recentissimo				
lusso	1,35	1,30	1,20	-
signorile	1,30	1,20	1,15	-
medio	1,20	1,15	1,05	-
popolare	1,15	1,05	1,00	-
Immobile di 10 - 20 anni				
lusso	1,30	1,20	1,15	-
signorile	1,20	1,15	1,05	-
medio	1,15	1,05	1,00	-
popolare	1,05	1,00	0,95	-
Immobile di 21 - 40 anni				
lusso	1,20	1,15	1,05	0,95
signorile	1,15	1,05	1,00	0,85
medio	1,05	1,00	0,95	0,80
popolare	1,00	0,95	0,85	0,70
Immobile di 41 anni e oltre				
lusso	1,15	1,05	1,00	0,85
signorile	1,05	1,00	0,95	0,80
medio	1,00	0,95	0,85	0,70
popolare	0,95	0,85	0,80	0,65

Quindi:

Valore unitario di mercato (V_{um})

$$= \text{€/m}^2 1.400,00 \times 0,95 = \text{€/m}^2 1.330,00$$

Con riferimento agli **indici mercantili** tipici del mercato della Provincia di Bari ed ai **criteri generali** indicati dal D.P.R. 138/98 il **parametro unitario di riferimento** con cui rapportare il valore trovato è identificato pertanto nel **metro quadrato commerciale**.

GRUPPI R e P (A e B) e CATEGORIE (M/D/C/H/E/G)	Sup. di Calcolo Lorda (mq) Sub 2	RAGGUAGLI		SUPERFICIE CASSABILI (mq)
		coeff.	imp. ragg.	
VAN FINESTRALE ACCESSORI DIRETTI	126	1,00	126	126
ACCESSORI COMPLEMENTARI COMUNICANTI		0,00	0	
ACCESSORI COMPLEMENTARI NON COMUNICANTI		0,25	0	
			0	0
BALCONI, TERRAZZE COMUNICANTI	32	0,3 - 0,10	8,2	
TERRAZZE NON COMUNICANTI		0,15 - 0,05	0	
CORTILI, GIARDINO	0	0,1 - 0,02	0	
			8,2	8,2
CORTILI, GIARDINO SOLO PER CATEG. R2 (M7 A/B)	0	0,1 - 0,02	0	0
SUPERFICIE PRINCIPALI SOLO PER R4 (C/G)	0	1,00	0	0
SUPERFICIE ACCESSORIE SOLO PER R4 (C/G)		0,50	0	0
			TOTALE	134,2

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

VALORE TOTALE = € / m² 1.330,00 x m² 134,2 = in c.t. € 178.000,00

Diconsi Euro centottantottomila/00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Adeguamento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute:

€ 26.700,00

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

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	€ 178.000
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale	€ 2.500
<u>TOTALE VALORE</u>	<u>€ 175.500</u>
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 26.700
Totale valore a base d'asta	€ 148.800
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)	€ 150.000

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n. 33/2020.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento (rilievo fotografico in All. n.03);
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (All. n.04);
- acquisito Atto di Compravendita (All. n.06);
- acquisito Documentazione urbanistico edilizia (All. n.10 e 11).

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

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

- individuato e descritto gli immobili oggetto di pignoramento, determinandone la consistenza e tutti gli elementi utili ai fini della stima;

- ha verificato la legittimità urbanistica dei fabbricati in questione, indicandone le difformità riscontrate rispetto alla situazione assentita;
- stimato il valore commerciale dei singoli immobili.

Si riporta di seguito una tabella consuntiva nella quale:

- viene individuato l'appartamento in vendita;
- viene indicato il valore di mercato dell'appartamento nonché il valore decurtato del 15%.

	Fg.	P./la	Sub.	Destinazione	Via	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolamentazione)	Valore del bene con abbattimento forfetario del 15%
App.	20	180	19	A/2	Verona n.5 - Modugno	175.500,00 €	150.000,00 €

Con la presente relazione, che è composta da n. 19 pagine dattiloscritte, oltre n. 14 allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, che sarà completo, se necessario, riscontrando le eventuali osservazioni delle parti costituite in giudizio.

Ing. Pasquale MAURELLI

ALLEGATI:

- All. n.1: Nomina e Giuramento;
- All. n.2: Verbale del Custode Giudiziario
- All. n.3: Rilievo fotografico
- All. n.4: Mappa, Visura e Planimetria Catastale
- All. n.5: Nota Trascrizione Pignoramento
- All. n.6: Copia Atto di Provenienza
- All. n.7: Oneri condominiali
- All. n.8: Copia Certificato Notarile
- All. n.9: Ape
- All. n.10: Richiesta accesso agli atti
- All. n.11: Documentazione urbanistico-edilizia
- All. n.12: Fonti per la valutazione
- All. n.13: Check List
- All. n.14: Attestazione trasmissione perizia.