

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Arianna Buquicchio, nell'Esecuzione Immobiliare 446/2024 del R.G.E.

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## SOMMARIO

Conferimento dell'incarico e inizio delle operazioni di ispezione.....	3
Premessa .....	3
In evidenza .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità .....	4
Stato civile del/degli esecutato/i .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati .....	5
Dati Catastali.....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di manutenzione.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienza ventennale .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
APE.....	12
Zona ZES.....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Eventuale assoggettamento ad I.V.A. ....	14
Deprezzamento per vizi occulti ecc. ....	14
Eventuali ulteriori deprezzamenti .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 446/2024 del R.G.E.....	19



## CONFERIMENTO DELL'INCARICO E INIZIO DELLE OPERAZIONI DI ISPEZIONE

---

Con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata del 25.02.2025, il sottoscritto Arch. Arianna Buquicchio, con studio in Via Principe Amedeo, 39 - 70121 - Bari (BA), email [ariannabuquicchio@gmail.com](mailto:ariannabuquicchio@gmail.com), PEC [ariannabuquicchio@archiworldpec.it](mailto:ariannabuquicchio@archiworldpec.it), Tel. 338 18 28 303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott.ssa. Oltre allo stesso veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Edda Laterza.

Nella stessa data accettava l'incarico per via telematica.

Fissata la data di inizio delle operazioni di ispezione per il giorno 12.03.2025, ore 9,00 il sottoscritto Esperto stimatore effettivamente si recava presso l'immobile in questione per dare inizio alle operazioni di ispezione, così come il custode aveva comunicato a mezzo pec al creditore procedente e per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori esecutati.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla seguente unità immobiliare:

Appartamento ubicato in Modugno (BA) via Regina Margherita, n. 59 – primo piano.

## IN EVIDENZA

---

Il sottoscritto esperto stimatore evidenzia preliminarmente una questione relativa alla proprietà del vano scala, che dall'esterno del fabbricato conduce al pianerottolo, che disimpegna tre unità immobiliari, di cui una è quella oggetto di procedura, oltre che alla proprietà della scala che da tale pianerottolo giunge all'ulteriore soprastante pianerottolo che consente l'accesso ai lastrici di proprietà esclusiva delle tre predette unità.

Nell'atto di provenienza dell'unità immobiliare in questione a firma del Notaio Maria Chiara Tatarano, repertorio 20214 del 28.06.2005, essa è descritta come segue: ... *il vano al primo piano sul piano terra, con la piena ed esclusiva proprietà del vano scala e del sovrastante lastrico solare.*

La circostanza per cui la scala disimpegna altre due unità immobiliari, oltre quella in questione, e non solo quest'ultima, come potrebbe suggerire la proprietà esclusiva segnalata nell'atto predetto, ha esortato il sottoscritto a consultare gli atti di provenienza delle altre due unità per un approfondimento sulla questione.



Nell'atto di una delle altre due unità, a firma del Notaio Maria Chiara Tatarano, repertorio 35992 del 16.06.2020, tanto è specificato come descrizione della stessa: *...l'appartamento al primo piano, composto di due vani ed accessori, con ingresso dalla prima porta a destra di chi sale le scale e percorre il corridoio di sinistra, con annessa pertinenziale area sovrastante ...*

Nell'altro atto della terza unità a firma del Notaio Annalinda Giuliani, repertorio 7172 del 21.06.2012, invece tanto è specificato: *... appartamento al primo piano sul pianterreno con ingresso dalla prima e seconda porta a sinistra di chi sale le scale, composto da due vani, cucina-soggiorno, wc e sovrastante lastrico solare ...*

Dalla consultazione dei tre atti emerge dunque, che tutto il tratto di scala dal piano stradale ai lastrici è di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, mentre le altre due unità immobiliari del primo piano sarebbero interessate da una servitù attiva nei confronti della scala per il loro accesso sia all'interno degli appartamenti sia ai corrispondenti lastrici solari.

## DESCRIZIONE

---

Appartamento ubicato nel centro antico di Modugno (BA), via Regina Margherita n. 59, primo piano senza ascensore, composto da soggiorno, angolo cottura, camera da letto cieca, bagno, balcone, lastrico solare, con proprietà esclusiva della scala di accesso, che serve anche altre unità immobiliari, per una superficie commerciale di 72 mq in mediocri condizioni di manutenzione, occupato da terzi con regolare contratto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Rif. 1** – Appartamento ubicato in Modugno via Regina Margherita – n. 59, primo piano.

## TITOLARITÀ

---

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

L'unità immobiliare viene posta in vendita per i seguenti diritti:



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

Il creditore procedente non ha depositato, congiuntamente agli altri atti, anche i certificati di stato civile degli esecutati.

Dal momento che i due esecutati sono coniugati ed entrambi colpiti dal pignoramento, non è necessario produrre i certificati di stato civile e di matrimonio, perché entrambi i coniugi sono a conoscenza della procedura.

Infatti essi erano presenti al sopralluogo prima citato, come risulta dal verbale di sopralluogo.

Il sottoscritto in ogni caso rimane a completa disposizione per produrre i certificati, se necessario.

CONFINI

L'unità immobiliare in questione confina ad ovest con via Regina Margherita, a nord con il vano scala, ad est con un'altra proprietà e a sud con via Guglielmo Marconi.

CONSISTENZA

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva dei vari locali di cui è composta l'unità oggetto di stima con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione dei vari locali e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
scala	12,5	0,5	6,25	-	mediocri
camera	6,50	1,00	6,50	-	mediocri
bagno	5,50	1,00	5,50	-	mediocri
camera cieca	16,50	1,00	16,50	-	mediocri
cucina	14,00	1,00	14,00	sud	mediocri
camera	12,00	1,00	12,00	sud	mediocri
disimpegno	4,00	1,00	4,00	-	mediocri
balcone	4,00	0,25	1,00	sud	mediocri



<b>TOTALE</b>	<b>65,75</b>
---------------	--------------

Alla superficie sopra determinata deve essere aggiunta:

- la superficie relativa alle pareti divisorie interne,
- la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali,
- la superficie delle pareti in condivisione con le parti condominiali e con l'adiacente unità immobiliare,

computata per un totale di 6,5 mq in base al rilievo eseguito dal sottoscritto.

Il totale della **superficie commerciale** è pertanto ragionevolmente arrotondabile a **72,00 mq**.

## EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI

Il pignoramento colpisce le due quote di  $\frac{1}{2}$  di comproprietà dell'unità immobiliare, quindi l'intera unità. Non è quindi necessario separare una porzione.

In ogni caso non sarebbe possibile separare in natura una porzione dell'unità stessa.

## DATI CATASTALI

### Unità immobiliare n. 1

I dati catastali sono sotto riportati:

Catasto fabbricati (CF) del Comune di Modugno (BA)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fogl	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita	Piano	G ra ff.
	35	1549	7	1	A/4	3	2,5 vani	50 mq	€ 135,57	1°	

Essi sono stati corretti rispetto ai precedenti a seguito delle procedure di variazione eseguite d'ufficio dal Catasto per l'irregolarità rilevata e descritta nel seguito.



Inoltre essi potrebbero essere nuovamente variati a seguito del deposito dell'ulteriore variazione a firma del sottoscritto per la denuncia della diversa distribuzione degli spazi interni.

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale estratta dal sottoscritto dal sito dell'Agenzia delle Entrate e che corrisponde ai suoi identificativi catastali non corrispondeva invece all'unità immobiliare di proprietà degli esecutati, come verificato durante il sopralluogo.

Attraverso svariate verifiche presso gli uffici del Catasto competente e attraverso altrettanto svariati accessi agli uffici è emerso che per errore d'ufficio del Catasto la planimetria catastale associata all'unità immobiliare in questione era rappresentata da quella dell'unità speculare rispetto alla scala di accesso ad entrambe.

La circostanza era verificabile già dal classamento catastale, diverso tra le due unità.

Quella in questione, infatti è di maggiori dimensioni e ha un maggior numero di vani catastali.

Gli uffici del Catasto hanno provveduto a rettificare la scorretta associazione.

Una volta ottenuta la planimetria catastale correttamente associata all'unità dei debitori il sottoscritto ha anche verificato che la distribuzione degli spazi interni di quest'ultima era difforme a quella rilevata durante il sopralluogo.

È quindi necessario provvedere a presentare una pratica di variazione catastale, la quale, tuttavia, sarà inviata successivamente al deposito della presente relazione, per non pregiudicarne i tempi di consegna stabiliti dalla SVIII.ma.

Detta variazione sarà comunque inviata in tempo per l'udienza di disposizione della vendita.

### **PARTI COMUNI**

---

Non sono state individuate specifiche parti comuni, come esplicitato nel successivo paragrafo, relativo alle servitù.

### **SERVITÙ**

---

Come illustrato nel paragrafo *In evidenza* della presente relazione, la scala di accesso all'unità immobiliare in questione è di proprietà esclusiva di quest'ultima.

Per questa ragione, la scala stessa, che disimpegna e dà accesso alle altre due unità immobiliari ed ai relativi lastrici solari, sarebbe interessata da una servitù, che risulta attiva nei confronti di queste ultime e passiva nei confronti dell'unità oggetto di pignoramento.



Non sembrano esistere altre specifiche servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: muratura portante;

Esposizione: ovest e sud;

Altezza interna utile: 3,90 m;

Str. verticali: muratura portante;

Solai: latero cemento;

Copertura: a terrazza praticabile;

Pareti esterne ed interne: tinteggiatura;

Pavimentazione interna: gres porcellanato;

Infissi esterni: in alluminio;

Infissi interni: legno;

Porte di ingresso: non blindata;

Rivestimento bagni: piastrelle di ceramica;

Volte: soffitti piani altezza 3,90 m;

Impianto elettrico: non a norma;

Impianto idrico: non a norma;

Impianto di riscaldamento: non a norma – autonomo;

Impianto di condizionamento: sì;

Terreno esclusivo: no;

Superficie destinata a parcheggi di pertinenza: no;

Soffitta o cantina: no;

Dotazioni condominiali: non esiste condominio.

## STATO DI MANUTENZIONE

---





Sia l'unità immobiliare in questione sia il fabbricato nel quale essa è collocata non sembrano essere stati interessati da interventi manutentivi di rilievo.

Lo stato manutentivo di entrambi può definirsi mediocre.

In riferimento al lastrico solare soprastante c'è da riferire che durante il sopralluogo gli attuali occupanti dell'appartamento avevano segnalato e lamentato infiltrazioni piovane dallo stesso provenienti.

In ragione di ciò il custode ha chiesto al GE, il quale ultimo ha approvato l'esecuzione di un intervento di ripristino della guaina impermeabilizzante deteriorata posata sul lastrico stesso, da cui provengono tali infiltrazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il sottoscritto ha verificato durante il sopralluogo che l'unità immobiliare è occupata da terzi ed ha avuto conferma di ciò accedendo all'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate, che ha fornito un contratto di affitto registrato a nome degli esecutati come danti causa. Sul contratto non sono presenti gli estremi di registrazione, ritengo perché l'invio dello stesso da parte delle parti all'Agenzia è avvenuto dopo il sopralluogo. In base a detto contratto il canone annuo è di € 4.800. Esso è stato firmato l'1.08.2024 e scadrà il 31.07.2028. L'unità è concessa in locazione a [REDACTED]. È previsto che la disdetta debba essere inviata sei mesi prima della scadenza. Il sottoscritto ha verificato che il canone di locazione è congruo rispetto ai correnti prezzi delle locazioni della zona. Ha pertanto validità di 4 anni e potrà essere rinnovato per un egual periodo, come dettagliatamente descritto nel contratto stesso (all. 5).

## PROVENIENZA VENTENNALE

---

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

In relazione al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si specifica quanto richiesto nel decreto di fissazione dell'udienza: **il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile.**

Essa effettivamente risale fino ad un atto antecedente il ventennio.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico.

L'estratto catastale storico dal sottoscritto estratto presso i competenti uffici risale fino ad un atto antecedente il ventennio.

Da esso inoltre risulta che l'unità immobiliare ha cambiato identificativi per variazione del quadro tariffario.

I precedenti identificativi sono i seguenti: Foglio 37 particella 549 sub 7.

Ugualmente la relazione notarile segnala il cambio catastale secondo gli identificativi predetti.

La certificazione notarile e l'estratto catastale storico quindi procedono a ritroso ricomprendendo un periodo di oltre vent'anni dalla trascrizione del pignoramento.

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie aggiornate al 28.02.2025 (allegato n. 4) è risultato che la documentazione prodotta dal creditore procedente è completa in relazione alle formalità pregiudizievoli.

C'è comunque da specificare che una delle formalità, cioè l'ipoteca volontaria appare nell'ispezione ipotecaria eseguita sulla base della precedente identificazione catastale dell'unità immobiliare.

Dette formalità sono nel seguito specificate:

### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Bari il 12.12.2018;

Reg. gen. 54856 - Reg. part. 8430;

A favore di Banca Ifis SpA

Contro [REDACTED].

- Pignoramento immobiliare



Iscritta a Bari il 23.08.2023;

Reg. gen. 41616 - Reg. part. 31794;

A favore di IFIS NPL INVESTING SPA

Contro [REDACTED]

### Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare

Trascritto a Bari il 15.11.2024;

Reg. gen. 55305 - Reg. part. 42191;

A favore di IFIS NPL INVESTING SPA

Contro [REDACTED]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato n. 4) è stato possibile evincere che l'unità immobiliare in questione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Attraverso l'accesso alla documentazione d'archivio dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio il sottoscritto è entrato in possesso della planimetria catastale.

Come già riferito nel paragrafo *Dati catastali* l'unità non corrisponde a quella pignorata ma a quella speculare rispetto al vano scala, comunque nello stesso fabbricato.

Questo documento, che riporta il proprio anno di compilazione, cioè il 1940, permette di collocare temporalmente la costruzione del fabbricato in questione, precedentemente rispetto all'entrata in vigore della prima legge urbanistica del 1942, che sanciva l'obbligatorietà di ottenere il Permesso di costruire da parte del comune in questione per poter legittimamente edificare.

In base a quanto fin qui riferito la costruzione del fabbricato è da intendersi conforme alla legislazione urbanistica.

Tuttavia sul lastrico solare di proprietà soprastante l'appartamento il sottoscritto ha rilevato la presenza di un vano coperto realizzato totalmente con una lamina metallica di forma ondulata.

Accedendo all'ufficio tecnico del comune in questione non sono state rilevate pratiche autorizzative o asseverazioni che legittimano tale presenza.



Per questa ragione la struttura non è conforme e ne è necessaria la demolizione.

Il costo stimato per la demolizione è di € 300,00, che rappresenta il costo relativo alla regolarizzazione urbanistica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non esiste un condominio e le spese di manutenzione del fabbricato sono ripartite tra i vari proprietari dello stesso.

Non sono pertanto presenti debiti degli esecutanti.

## APE

---

Il sottoscritto ha riscontrato l'esistenza di un Attestato energetico allegato al contratto d'affitto (all. 5).

Tale attestato scade il 16.07.2034.

Pertanto non è necessario produrre un nuovo attestato.

## ZONA ZES

---

La particella catastale di appartenenza del bene non rientra in zona ZES, come verificato dal sottoscritto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

È stato ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Appartamento ubicato a Modugno (BA), identificato al catasto Fabbricati dello stesso comune al Fg. 35, Part. 1549, subalterno 7, Categoria A/4.

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

Valore di stima del bene: **€ 52.000 con detrazione del 15% per vizi occulti ecc., con detrazioni per regolarizzazioni.**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato riferito al parametro unitario individuato per la stima, cioè il costo per unità di superficie, in questo caso il metro quadrato di superficie lorda, con riferimento al Comune di Bari il sottoscritto ha provveduto a:



- consultare le quotazioni indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio, relative al secondo semestre del 2024 e relative alla zona indicata come segue:

B2 – Centrale / adiacenze Centro storico per la categoria *abitazioni economiche*;

- consultare il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari del 2023 relativamente agli immobili in Modugno ed in particolare ad abitazioni vetuste (oltre 45 anni) in zona *Centro Storico*;
- consultare i dati relativi ad immobili, proposti in vendita da Agenzie Immobiliari, aventi caratteristiche analoghe, nella stessa zona e nello stesso periodo o in un periodo immediatamente antecedente al periodo di redazione della presente relazione.

Per la definizione del valore per unità di superficie il sottoscritto Esperto stimatore ha operato come segue:

- Agenzia delle Entrate: in relazione alla selezione del valore tra il minimo e il massimo individuati da questo ente (€/mq 1.150,00 / €/mq 1.450,00), è stato estrapolato il valore minimo, di **€/mq 1.150,00**, in considerazioni delle già segnalate mediocri condizioni di manutenzione.
- Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio: in questo caso è stato considerato il valore univocamente segnalato per la zona in esame e per abitazioni vetuste. Il fabbricato nel quale l'unità immobiliare in questione si trova è infatti stato costruito all'incirca nel 1940 (vedi paragrafo *Regolarità edilizia*). Tale valore è di **€/mq 845,00**.
- Agenzie immobiliari di zona: in relazione ai valori prospettati dalle agenzie immobiliari di zona ha individuato in **€/mq 1.200,00** il valore medio considerato congruo per l'immobile in oggetto in considerazione della tipologia edilizia e delle condizioni di manutenzione.

Tutto ciò premesso, vengono riportati i vari valori individuati e la relativa media matematica, così come previsto dal metodo di definizione utilizzato:

Agenzia delle Entrate	€ 1.150,00
Listino della Camera di commercio	€ 845,00
Agenzie immobiliari di zona	€ 1.200,00
Totale	€ 3.195,00
Totale / 3	<b>€ 1.065,00</b>

Tale valore risulta pertanto di **€ 1.065,00**.



Per finire moltiplicando la superficie commerciale del bene, così come calcolato nel paragrafo denominato *Consistenza* per il valore medio unitario si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
72,00	€ 1.065,00	<b>€ 76.680,00</b>

Tale valore pari a **€ 76.680,00**, rappresenta il valore totale del bene in questione in base a tale metodo di stima applicato.

## EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

---

La vendita non è soggetta ad I.V.A. per le ragioni di seguito elencate:

- Il bene in questione non è un bene strumentale, trattandosi di una abitazione di categoria catastale A/4;
- Gli esecutari sono entrambi persone fisiche;
- La costruzione è stata terminata in data antecedente a cinque anni dall'attualità.

## DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

---

Di seguito il CTU calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto nel verbale di fissazione dell'udienza.

Pertanto si ha:

Valore totale immobili	€ 76.680,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 11.502,00
Valore immobili con decurtazione	<b>€ 65.178,00</b>

**Il valore del bene con detrazione del 15% è pari a € 67.893,75.**

## EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

---

### Deprezzamento per le necessarie regolarizzazioni urbanistiche

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Regolarità edilizia* della presente relazione, i costi di regolarizzazione urbanistiche ammontano ad € 300,00.

Pertanto si ha:

$$€ 65.178 - € 300,00 = € 64.878,00$$



## **Deprezzamento per lo stato d'uso**

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Stato di occupazione* della presente relazione, l'unità immobiliare allo stato attuale è occupata da terzi.

È pertanto necessario prospettare un deprezzamento.

Il sottoscritto prospetta un deprezzamento pari al 20% del valore stimato in considerazione del fatto che la scadenza del contratto avverrà tra tre anni circa dall'attualità.

Pertanto si ha:

$€ 64.878,00 \times 20\% = € 12.975,60;$

$€ 64.878,00 - € 12.975,60 = € 51.902,40$

## **Deprezzamento in riferimento alla manutenzione**

Nella selezione operata per la stima in riferimento ai valori unitari proposti dagli enti e dalle agenzie immobiliari di zona si è tenuto conto delle mediocri condizioni di manutenzione che caratterizzato l'unità immobiliare in questione ed il fabbricato nel quale essa è ubicata.

Non è pertanto necessario prospettare un deprezzamento.

## **Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili**

Dalle verifiche effettuate non sono risultati vincoli o oneri giuridici non eliminabili.

Non è pertanto necessario prospettare alcun deprezzamento.

## **Deprezzamento per spese condominiali insolute**

Come illustrato nel paragrafo della presente relazione denominato *Vincoli e oneri condominiali* non esiste un condominio. Non sono presenti spese insolute.

**Alla luce di quanto fin qui riportato è possibile arrotondare ragionevolmente il valore dell'abitazione come segue: € 52.000,00.**

Assolto il proprio mandato, il CTU Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di consulenza presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 11.06.2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Arianna Buquicchio





## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato n. 1\_ Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n. 2\_ Documentazione catastale
- ✓ Allegato n. 3\_ Atto di provenienza
- ✓ Allegato n. 4\_ Elenco sintetico delle formalità
- ✓ Allegato n. 5\_ Contratto d'affitto
- ✓ Allegato n. 6\_ Quotazioni immobiliari
- ✓ Allegato n. 7\_ Checklist
- ✓ Allegato n. 8\_ Atto di provenienza dell'adiacente unità
- ✓ Allegato n. 9\_ Atto di provenienza dell'ulteriore adiacente unità
- ✓ Allegato n. 10\_ Identificativi catastali



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene n° 1** – Appartamento ubicato in Modugno, via Regina Margherita n. 59, Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Modugno (BA) – Fg. 35, Part. 1549, Sub. 7, Categoria A/4.

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

Stato di occupazione: occupato da terzi con regolare contratto

**Prezzo base d'asta: € 52.000,00** con detrazioni per vizi occulti ecc. e ulteriori segnalate detrazioni.



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 446/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00 CON DETRAZIONI PER VIZI  
OCULTI E ULTERIORI SEGNALATE DETRAZIONI**

<b>Bene unico – Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Modugno (BA)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1549 Sub. 7, Categoria A/4	<b>Superficie</b>	72,00 mq
<b>Pertinenze:</b>	Lastrico solare		
<b>Stato conservativo:</b>	Mediocre		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi in base a regolare contratto		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ubicato nel centro antico di Modugno (BA), via Regina Margherita n. 59, primo piano senza ascensore, composto da soggiorno, angolo cottura, camera da letto cieca, bagno, balcone, lastrico solare, con proprietà esclusiva della scala di accesso, che serve anche altre unità immobiliari, per una superficie commerciale di 72 mq in mediocri condizioni di manutenzione, occupato da terzi con regolare contratto.		

