

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: PRESIDENTE DOTT. ANTONIO RUFFINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 534/2021 R.G.E.
PROMOSSA DA **OMISSIS** IN DANNO DI **OMISSIS**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. MAURO SANTORO



INDICE

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE	4
3	IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
4	RISPOSTE AI QUESITI	8
	<i>Lotto n. 1</i>	8
	<i>Lotto n. 2</i>	29
5	CONCLUSIONI	49
6	ELENCO ALLEGATI	50



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mauro Santoro iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

Lo scrivente ha prestato il giuramento di rito quale Esperto stimatore nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto. Al C.T.U. è stato affidato il mandato di *procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti* che qui di seguito per brevità si sintetizzano (lo scrivente, per una completa lettura dei quesiti formulati, rimanda alla lettura al Decreto di nomina dell'Esperto stimatore allegato al fascicolo telematico):

1. l'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione dei beni;
3. lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, la destinazione urbanistica, etc.;
7. accertamento della esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente la vicenda traslativa nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche, nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva;



8. determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo dei prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con indicazione dei parametri di raffronto;
9. elenco per ciascun lotto delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE

Il C.T.U. successivamente al deposito dell'atto di giuramento, ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, così come disposto nel Decreto di nomina e fissazione di udienza, verificando che agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva risalente *“sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento”*.

Inoltre, lo scrivente fa presente che nella documentazione in atti non risultano depositati gli estratti catastali attuali degli immobili pignorati. I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione. Infine, agli atti non risulta depositato il certificato di stato civile della parte debitrice.

Lo scrivente si è attivato per la produzione della documentazione mancante, allegandola alla presente relazione (cfr. All. NN. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 6).

Il CTU ha potuto svolgere il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 11.05.2022 e 18.05.2022. Il C.T.U. recatosi sui luoghi di perizia unitamente al Custode incaricato ed alla continua presenza delle parti debtrici ha potuto accedere agli immobili accertando le ubicazioni, le consistenze ed i confini; ha eseguito rilievi metrici e fotografici, annotato il tipo e la qualità dei beni ispezionati e quant'altro necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza tra le planimetrie catastali e comunali estratte dai competenti Uffici con lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione e sottoscrizione dei verbali di sopralluogo allegati alla presente relazione (cfr. All. N. 1).



Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio tecnico comunale le informazioni urbanistiche ed edilizie inerenti i cespiti in oggetto (cfr. All. NN. 4.1, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3).

Inoltre, il C.T.U. ha richiesto ai preposti Uffici del Comune di Modugno il Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia e l'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine della parte debitrice, allegando gli stessi alla presente relazione (cfr. All. N. 6). Da detti certificati lo scrivente evidenzia che il OMISSIS:

- ha contratto matrimonio in OMISSIS il giorno OMISSIS e, dalle annotazioni a margine, risulta che: *"...Con dichiarazione inserita nel presente atto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. OMISSIS.*
Con provvedimento del Tribunale di Bari in data OMISSIS, è stata omologata la separazione consensuale di coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto".
- risulta residente in OMISSIS, unitamente ai propri figli e alla OMISSIS.

Inoltre, il C.T.U. allega i seguenti documenti relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento:

- 1) Atto di trasferimento di proprietà di immobile a seguito di esercizio di opzione di riscatto finale del 26.07.2012 (Rep. n. 106711, Raccolta n. 16572) trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 30.07.2012 al n. 22479 di formalità (cfr. All. N. 7.1);
- 2) Atto di vendita del 04.03.2004 (Rep. n. 157966, Raccolta n. 21927) trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 06.03.2004 al n. 7677 di formalità (cfr. All. N. 7.2);
- 3) Contratto d'Affitto di Azienda del 31.08.2015 (Rep. n. 33046, Raccolta n. 13698) Registrato a Bari il 10.09.2015 al n. 23519, trascritto il 11.09.2015 ai n.ri 34470/25898 (cfr. All. N. 7.3);
- 4) Scrittura privata del 04.11.2020 inerente la modifica del contratto di affitto di azienda di cui al precedente punto 3) (Rep. n. 38441, Raccolta n. 17046) (cfr. All. N. 7.4);
- 5) nota PEC del 27.05.2022 pervenuta al Custode incaricato dall'Avv. OMISSIS, nell'interesse OMISSIS (cfr. All. N. 7.5);



- 6) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in corso di validità, inerente l'unità immobiliare definita nel Catasto Fabbricati del Comune di Modugno con il Fg. 14, P.lla 231, Sub. 2 (Lotto N. 1) (cfr. All. N. 7.6);
- 7) Atto di Convenzione di lottizzazione del 21.11.2022, rep. 149371, registrato a Bari il 2.12.2002 al n. 13131 e trascritto a Bari il 26.11.2002 ai n.ri 51561/37025 (Lotto N. 2) (cfr. All. N. 7.7).

L'ultima fase del percorso di accertamento è stata dedicata all'analisi dei dati documentali successivi agli accertamenti svolti.

3. IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Dalla lettura dell'Atto di pignoramento immobiliare in atti risultano oggetto di pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà della:

“A) della OMISSIS

- 1) la intera e piena proprietà del fabbricato per attività commerciali (D/8) sito in Modugno alla S.S. 98 in catasto al foglio 14 ptc 231 sub 2, piani TE-01:*
- 2) la piena proprietà per la quota di ½ (metà) della rimessa C/6 sita in Modugno alla via Bitonto in catasto al foglio 14 ptc 231 sub 3 della superficie di mq. 2654, piano TE, classe I;*

B) del OMISSIS

- 1) la intera e piena proprietà dell'abitazione economica (A/3) in Modugno alla Via Cornole di Ruccia n. 56 in catasto al foglio 26 ptc 785 sub 11 di vani 5, piani 01-02, classe 4;*
- 2) la intera e piena proprietà della rimessa (C/6) in Modugno alla Via Cornole di Ruccia 54/B in catasto al foglio 54/B in catasto al foglio 26 ptc. 785, sub 19, piano S-1, esteso mq 13, classe I”.*



Dalla lettura della certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale inerente le iscrizioni e trascrizioni del 14.01.2022, prodotti dal creditore procedente allegati agli atti, in virtù del pignoramento immobiliare trascritto il 23.12.2021 ai numeri 63359 del Registro Generale e 47276 del Registro Particolare presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per gli immobili in oggetto, nel ventennio preso in esame e fino al 13.01.2022, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *“Ipoteca volontaria n. 2144 del 06/03/2004 favore: OMISSIS con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Siana Piazza Salimbeni 3) e contro: OMISSIS; per Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito OMISSIS, Notaio in Bari, in data 04/03/2004 rep. 157967.*
- *Locazione ultraventennale n. 25898 del 11/09/2015 a rogito OMISSIS, Notaio in Bari, del 31/08/2015 rep.33046/13698, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari; favore: OMISSIS con sede in OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: OMISSIS con sede in OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.*
- *Ipoteca della riscossione n. 7504 del 21/10/2019 favore: OMISSIS con sede in OMISSIS, (domicilio ipotecario eletto: OMISSIS) e contro: OMISSIS con sede in OMISSIS; per Euro 300.228,46 di cui Euro 150.114,23 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: OMISSIS, in data 18/10/2019 rep. 6457/1419.*
- *Ipoteca della riscossione n. 7506 del 21/10/2019 favore: OMISSIS con sede in OMISSIS, (domicilio ipotecario eletto: OMISSIS) e contro: OMISSIS con sede in OMISSIS; per Euro 112.848,70 di cui Euro 56.424,35 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: OMISSIS, in data 18/10/2019 rep. 6458/1419.*
- *“Ipoteca giudiziale n. 3074 del 04/06/2020 favore: OMISSIS con sede in OMISSIS, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: OMISSIS con sede in OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS; per Euro 200.000,00 di cui Euro*



155.636,16 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, in data 05/05/2020 rep. 2026/2020.

- *Pignoramento immobiliare n. 47276 del 23/12/2021 favore: OMISSIS con sede in OMISSIS (domicilio ipotecario eletto: OMISSIS) e contro: OMISSIS con sede in OMISSIS, OMISSIS, Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep Presso la Corte di Appello di Bari, in data 29/11/2021 rep.8223.*

Per le unità immobiliari ad uso abitativo in oggetto, non sussiste “...la possibilità di esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall’ultima azione della costruzione o del ripristino”.

4. RISPOSTE AI QUESITI

Il C.T.U., come descritto nel *Decreto di fissazione di udienza*, nonché di *nomina dell’Esperto estimatore* con descrizione dell’incarico, provvede alla formazione dei lotti individuati per la vendita dei beni oggetto della presente procedura e a rispondere agli ulteriori quesiti formulati.

LOTTO N. 1:

- **Piena proprietà del capannone sito in Modugno (Ba), distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 14; Particella 231, Subalterno sub 2.**
- **Quota indivisa pari a 1/2 del diritto di proprietà dell’area scoperta indivisa sita in Modugno (Ba), distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 14; Particella 231, Subalterno sub 3.**

4.1.1 Individuazione, descrizione, confini, vincoli e servitù.



Il lotto comprende un capannone ed un'area scoperta sito in Modugno (Ba) in località Campolieto con cancello d'ingresso prospiciente la S.P. 231 (cfr. All. N. 2, *Inquadramento zona urbana con indicazione del lotto N. 1*).

Il capannone posto sul piazzale recintato e asfaltato è costituito internamente da una grande area di piano terra adibita ad officina e da una separata zona adibita a locale spogliatoio e servizi igienici per il personale. Completa il fabbricato una zona uffici di piano terra e primo dotata di servizi, interna al capannone e comunicante direttamente con esso (cfr. All. N. 2 foto NN. 1÷20 ed All. NN. 3.1.A, 3.1.B). Il capannone risulta pignorato per l'intero del diritto di proprietà.

Completa il lotto l'area scoperta asfaltata e recintata adibita a parcheggio (cfr. All. N. 2 foto NN. 21÷22 ed All. NN. 3.1.A, 3.1.B). Si precisa che detta area risulta indivisa e pignorata il diritto di proprietà pari a 1/2.

Inoltre, dalla lettura dell'atto di "*trasferimento di proprietà dell'immobile*" del 26.07.2012 (Cfr. All. N. 7.1), si evidenzia che: "*...le superfici scoperte antistanti e poste lateralmente al capannone fino a raggiungere il confine con il capannone di proprietà della società "OMISSIS",..., destinate a parcheggio (in catasto – in ditta OMISSIS proprietà per 1/2 – foglio 14, particella 231 sub 3) saranno di proprietà comune tra la società acquirente e la medesima Società "OMISSIS", con la precisazione che nella zona antistante avrà diritto di parcheggio solo la società acquirente e che nelle aree laterali sarà possibile effettuare normali manovre di transito, di carico e scarico merci, nonché parcheggiare per entrambe, lasciando comunque sempre libero il passaggio...*".

Più in dettaglio, il portone di acciaio scorrevole d'ingresso al capannone è posto sul piazzale e frontalmente al cancello di accesso alla proprietà (cfr. All. N. 2 foto N. 1 ed All. NN. 3.1.A, 3.1.B). Lateralmente, sul piazzale, è presente un secondo ingresso dotato anch'esso di un portone di accesso scorrevole (cfr. All. N. 2 foto N. 2 ed All. NN. 3.1.A, 3.1.B). L'interno del capannone principale è composto da un primo ampio ambiente a pianta rettangolare attualmente adibita ad officina per la riparazione e la manutenzione di veicoli (cfr. All. N. 2 foto NN. 3, 4, 5 ed All. NN. 3.1.A, 3.1.B). Sulla sinistra dell'ingresso è possibile accedere alla zona uffici dotati di accessori, disposti al piano terra e al primo, collegati da vano scala interno (cfr. All. N. 2 foto NN. 6, 10÷20 ed All. NN. 3.1.A, 3.1.B). Proseguendo all'interno del capannone sulla sinistra, oltre la zona uffici, a piano terra sono



ubicati lo spogliatoio e i servizi igienici riservati al personale (cfr. All. N. 2 foto NN. 7÷9 ed All. NN. 3.1.A, 3.1.B).

Il lotto immobiliare confina con proprietà Varap S.r.l., proprietà OMISSIS e proprietà OMISSIS o loro aventi causa.

Lo stato dei luoghi del lotto immobiliare è raffigurato nelle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2, 3.1.A, 3.1.B).

4.1.2 Caratteristiche della costruzione

STRUTTURA

In elevazione: capannone: struttura in calcestruzzo di cemento armato costituita da telaio con pilastri e travature di copertura a doppia pendenza in calcestruzzo di cemento precompresso; coppelle di copertura nervate in calcestruzzo di cemento armato prefabbricate. Questi ultimi sono ultimati con intonaco, infissi in ferro e pavimentazione in battuto di cemento.

Zona uffici: struttura portante in calcestruzzo di cemento, pilastri verticali e travi in calcestruzzo di cemento armato;

Orizzontamenti: Zona uffici: solai piani in latero-calcestruzzo di cemento armato e soletta scala in calcestruzzo di cemento armato;

Copertura: Capannone: realizzata con tegoloni in fibrocemento.

ESTETICA ESTERNA

Recinzione lotto: recinzione a Nord e a Ovest del lotto, in muretto in calcestruzzo di cemento armato con sovrastante recinzione metallica a giorno. Recinzione posta a Est, in muratura (tufo) con interposti pilastri in calcestruzzo di cemento armato, con sovrastante mappetta in calcestruzzo di cemento armato, il tutto poggiante su fondazione continua in calcestruzzo di cemento armato;

Cancello accesso lotto: cancello in acciaio posto lungo il fronte Nord del lotto prospiciente la S.P. 231;

Tompagnatura: muratura di tufo intonacato a civile.

Facciata: rivestimento murale con intonaco plastico.



Pavimentazione piazzale: asfalto.

RIFINITURE INTERNE

Pavimentazioni: Capannone: battuto di cemento. Area uffici: piastrelle di ceramica di colore beige. Nei servizi igienici: in piastrelle di ceramica;

Tramezzature: Capannoni: in muratura di tufo o laterizio. Area Uffici: in tufelle o laterizio;

Rivestimenti a parete: Area uffici: presenti nei servizi igienici con piastrelle di ceramica. Battiscopa in listelli di ceramica. Capannone: servizi igienici con piastrelle di ceramica.

Pitturazioni: pittura muraria di colore chiaro per interni;

Infissi: finestre in ferro verniciato. Portoni in ferro verniciato.
Area uffici: porte in legno o anticorodal a battente, finestre in ferro veniciato;

Apparecchi sanitari: in ceramica;

Ascensore: assente;

Scale: interne di accesso al primo piano della zona uffici: in calcestruzzo di cemento armato con pedate ed alzate rivestite in pietra naturale; pareti con rivestimento murario plastico di colore chiaro.

IMPIANTI

Riscaldamento: assente;

Idrico - fognante: presente;

Elettrico: presente;

Telefonico: presente.

4.1.3 Dati catastali, storia ipotecaria – provenienza dei beni pignorati, conduzione del lotto. Eventuali oneri condominiali ordinari e straordinari dovuti.

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza le unità immobiliare in oggetto costituenti il lotto sono allibrate nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Modugno (Ba) come segue:



Capannone:

Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
14	231	2	1	D/8	-	-	-	€ 10.845,59

Indirizzo: Strada Statale 98, piano: T-1.

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune: F262 – Foglio 14 Particella 231.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata alla Ditta OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1.

Alla presente relazione si allegano le visure catastali attuali e storica aggiornate al 28/04/2022 (cfr. All. N. 5.1).

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla data dell'atto della notifica del pignoramento la parte debitrice era intestataria dell'unità immobiliare stessa in forza di un atto regolarmente trascritto.

Piazzale:

Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
14	231	3	1	C/6	1	2.654 mq	2.669 mq	€ 5.756,84

Indirizzo: Via Bitonto Piano T.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata alla Ditta OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/2 e alla OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/2.

Alla presente relazione si allegano le visure catastali attuali e storica aggiornate al 28/04/2022 (cfr. All. N. 5.3).

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla data dell'atto della notifica del pignoramento la parte debitrice era intestataria dell'unità immobiliare stessa in forza di un atto regolarmente trascritto.

Sulla base del Certificato notarile del 14.01.2022 in atti, prodotto dal creditore procedente, lo scrivente riporta la seguente provenienza ventennale dei beni:

“...Per quanto riguarda Foglio 14 p.lla 231 sub. 2:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito OMISSIS del 26/07/2012 rep. 106711/16572 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità



Immobiliare di Bari il 30/07/2012 al n. 22479 di formalità; favore: OMISSIS sede di Modugno (BA) per 1/1 di piena proprietà; contro: OMISSIS per i servizi finanziari alle imprese per 1/1 di piena proprietà.

- *Atto di Conferimento di ramo aziendale a rogito del Notaio OMISSIS del 31/03/2004 Protocollo n. BA0399339 rep. 21225, registrato presso l'Ufficio del Registro di Siena il 13.04.2004 al n. 726, ma non trascritto, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS.*
- *Atto notarile pubblico a rogito Dott. OMISSIS del 12/06/2000 rep. 1811, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 15/06/2000 al n. 14347 di formalità; favore: OMISSIS per 1/1 di piena proprietà; contro: OMISSIS per 1/1 di piena proprietà.*

Per quanto riguarda Foglio 14 p.lla 231 sub. 3:

- *Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. OMISSIS del 26/07/2012 rep. 106711/16572 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 30/07/2012 al n. 22479 di formalità; favore: OMISSIS per 1/2 di piena proprietà; contro: OMISSIS per 1/2 di piena proprietà.*
- *Atto di Conferimento di ramo aziendale a rogito del Notaio OMISSIS del 31/03/2004 Protocollo n. BA0399339 rep. 21225, registrato presso l'Ufficio del Registro di Siena il 13.04.2004 al n. 726, ma non trascritto, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS.*
- *Atto notarile pubblico a rogito Dott. OMISSIS del 12/06/2000 rep. 1811, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 15/06/2000 al n. 14347 di formalità; favore: OMISSIS per 1/2 di piena proprietà; contro: OMISSIS per 1/2 di piena proprietà.*
- *Atto notarile pubblico di Compravendita, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 29/08/1990 al n. 25348 di formalità; favore: : OMISSIS per 1/2 di piena proprietà; contro: OMISSIS con sede a OMISSIS per 1/2 di piena proprietà.*
- *Ante ventennio, già di proprietà delle OMISSIS con sede a OMISSIS per 1/1 di piena proprietà, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio OMISSIS del 27/10/1987 rep. 251 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/10/1987 al n. 26454 di formalità”.*



Lo scrivente allega alla presente relazione la copia dell'Atto di trasferimento di proprietà di immobile a seguito di esercizio di opzione di riscatto finale del 26.07.2012 (Rep. n. 106711, Raccolta n. 16572) trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 30.07.2012 al n. 22479 di formalità (cfr. All. N. 7.1);

Il lotto immobiliare in oggetto è condotto dalla Ditta OMISSIS con sede in Modugno alla OMISSIS, in virtù dei seguenti atti:

- 1) Contratto d'Affitto di Azienda del 31.08.2015 (Rep. n. 33046, Raccolta n. 13698) Registrato a Bari il 10.09.2015 al n. 23519, trascritto il 11.09.2015 ai n.ri 34470/25898 (cfr. All. N. 7.3);
- 2) Scrittura privata del 04.11.2020 inerente la modifica del contratto di affitto di azienda di cui al precedente punto 3) (Rep. n. 38441, Raccolta n. 17046) (cfr. All. N. 7.4);

Per quanto attiene eventuali spese insolute inerenti la conduzione del lotto immobiliare, lo scrivente fa presente che lo stesso risulta non fa parte di immobili oggetto di condominio, così come dichiarato sul verbale di sopralluogo il giorno 11.05.2022 (Cfr. All. N. 1). Pertanto, per quanto è dato sapere non vi sono oneri condominiali da versare e/o spese insolute esigibili.

4.1.4 Stato di conservazione

Il lotto immobiliare oggetto di perizia si presenta in sufficienti condizioni generali di manutenzione. Durante il sopralluogo il sottoscritto non ha constatato segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni da acqua, formazione di muffe e/o locali distacchi delle finiture sulle murature interne.

Durante il sopralluogo nonostante non sia stato possibile verificare eventuali malfunzionamenti degli impianti tecnologici, risulta necessario una verifica del funzionamento di quelli esistenti nonché la rispondenza degli stessi all'attuale normativa del settore ed un'eventuale loro messa a norma di legge.

4.1.5 Vetustà del fabbricato. Concessioni e certificazioni edilizie assentite. Agibilità edilizia. Attestato di prestazione energetica (APE).



A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio del Catasto di Bari e l'Ufficio tecnico del Comune di Modugno è possibile la ricostruzione dell'epoca di realizzazione del lotto immobiliare.

A seguito della richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copie dei titoli edilizi presenti nell'archivio comunale inviata dallo scrivente a mezzo PEC del 23/05/2022, il C.T.U. ha ricevuto copia delle pratiche tecniche rinvenute nell'archivio comunale.

Dalle verifiche svolte è emerso che il capannone è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Comune di Modugno delle Licenze Edilizie del 16 maggio 1970 e 23 novembre 1971 e che lo stesso è stato dichiarato agibile in data 4 maggio 1978. Per le ulteriori opere realizzate (lavori di ampliamento, ristrutturazione e frazionamento) è stata rilasciata la Concessione edilizia numero 41/1990 in data 21 maggio 1990 (pratica n. 141/1990) (Cfr. All. N. 4.1).

Infine, agli atti comunali non risultano depositate ulteriori pratiche edilizie quali C.I.L.A., D.I.A., S.C.I.A., P.d.C., istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n. 47/85, 724/94, 236/2003, Sanatorie edilizie, etc..

Alla presente relazione è allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) del capannone in corso di validità (Cfr. All. N. 7.6).

4.1.6 Difformità edilizie riscontrate. Sanabilità urbanistica e catastale.

Lo scrivente ha potuto ottenere dal preposto Ufficio tecnico comunale dirette delucidazioni riguardanti le procedure tecnico-amministrative adottate dallo stesso Ufficio per la regolarizzazione degli illeciti edilizi realizzati.

Dal sopralluogo svolto è possibile affermare che lo stato dei luoghi del capannone oggetto di perizia non è conforme alla planimetria catastale in atti ed alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito, ossia alla Concessione edilizia numero 41/1990 del 21 maggio 1990 (pratica n. 141/1990) (cfr. All. N. 5.2 planimetria catastale; All. N. 4.1 planimetria di progetto; All. N. 2 foto NN. 5÷20).

In particolare, il sottoscritto elenca le difformità interne al capannone riscontrate in sede di sopralluogo. I locali adibiti a zona ufficio, spogliatoio e servizi igienici di piano terra e primo, risultano al loro interno diversamente disposti con la realizzazione di tramezzature



interne. Inoltre, risulta realizzato un vano in muratura a ridosso del preesistente spogliatoio. Detto vano non è riportato sulle planimetrie di progetto e catastali (cfr. All. N. 5.2 planimetria catastale; All. N. 4.1 planimetria di progetto; All. N. 2 foto N. 7). Infine sulla destra dell'ingresso principale è posto in opera un locale prefabbricato in pannelli (cfr. All. N. 5.2 planimetria catastale; All. N. 4.1 planimetria di progetto; All. N. 2 foto N. 5).

Per quanto attiene la regolarizzazione delle dette opere realizzate sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modugno apposita pratica tecnica di CILA in sanatoria dell'immobile con il versamento di € 1.000,00 come sanzione prevista dall'art. 6-bis comma 5 del d.P.R. 380/2001 così come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs n. 222 del 2016 e il pagamento dei diritti di segreteria di € 26,00.

L'esatta quantificazione della sanzione potrà essere determinata ed approvata dai tecnici comunali preposti al momento dell'istruzione della pratica edilizia in sanatoria. Pertanto, il suddetto calcolo non può che essere inteso come indicativo.

Sarà quindi necessario depositare l'aggiornamento della planimetria catastale con il pagamento dei diritti pari a € 50,00.

Inoltre, sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modugno (Ba) apposita pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa regolarizzazione di tutte le difformità inerenti il bene in oggetto riscontrate ed acquisizione delle necessarie certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano ad € 51,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile vengono stimate, indicativamente, in €. 3.000,00 comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco del bene immobile in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma necessaria alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ (1.000,00 + 26,00 + 50,00 + 51,00 + 3.000,00) = € 4.127,00.



La detta somma calcolata, per quanto sopra riportato, deve necessariamente essere considerata di massima. Pertanto, l'esatta quantificazione dovrà essere valutata in seguito alle istruzioni delle pratiche edilizie e catastali da sottoporre ai competenti Uffici tecnici.

Per quanto sopra riportato l'acquirente dovrà valutare autonomamente se il lotto immobiliare in oggetto è adatto o meno alle sue esigenze, e se ha i requisiti necessari per l'utilizzo secondo i suoi scopi. Verificata la rispondenza alle proprie esigenze, l'acquirente potrà decidere di accettare ed acquistare l'immobile all'attualità privo dell'aggiornamento del Certificato di Agibilità e soggetto ai pareri degli Uffici competenti necessari alla sua regolarizzazione.

4.1.7 Rilievi della consistenza

Dalle misurazioni effettuate in loco, dai dati rinvenuti dai supporti cartacei catastali e comunali e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale, il sottoscritto ha ricavato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici (cfr. All. N. 3.1.C):

- | | |
|--|-------------------|
| A. sup. lorda capannone piano terra (<i>aree lavorazione, uffici e spogliatoi</i>): | mq 927,02 |
| B. superficie lorda primo piano (<i>uffici</i>): | mq 98,58 |
| C. superficie esterna oggetto di pignoramento
pari al 50% del totale (<i>piazzale/parcheggio</i>) | mq 1.334,50 |

4.1.8 Metodo di stima. Determinazione del valore commerciale. Verifica rispondenza canone di locazione al valore di mercato.

Lo scrivente:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione degli immobili, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione;



- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno e l'Ufficio Tecnico catastale di Bari;
- consultate le leggi in vigore riguardanti l'intera materia;
 - dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili con caratteristiche simili del Comune di Modugno;

ha potuto definire il più probabile valore di mercato del lotto.

La stima degli immobili ricadenti nella Categoria catastale D nella loro globalità pone numerosi problemi, e, in particolare:

- si ha a che fare con fabbricati, impianti ed aree attrezzate della natura più diversa sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso;

- il numero degli immobili a destinazione speciale, rapportato agli immobili a destinazione ordinaria, è assai esiguo e, per alcune categorie, del tutto insignificante a livello statistico;

- le compravendite e le locazioni sono di conseguenza relativamente rare e i dati reperibili non sono sempre affidabili.

A fronte di tali problemi si ritiene che il criterio di stima riferito al costo (approccio relativo al costo di sostituzione deprezzato) possa essere in generale preferibile sia all'approccio di mercato che all'approccio reddituale.

Secondo il criterio di valutazione riferito al costo, gli elementi da considerare per ottenere il valore del bene immobile sono tre:

- I.** valore dell'area del lotto considerata non edificata;
- II.** costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- III.** aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo.

In particolare, all'interno del criterio generale riferito al costo, il metodo della comparazione per unità di misura, e cioè il metodo più sintetico fra quelli comunemente utilizzati, appare il più consono.

Con questo metodo si determinano i singoli costi da sostenere per unità di misura (metro quadrato) per edifici comparabili e li si moltiplicano successivamente per la consistenza (superficie) dell'immobile oggetto di stima.



Le fasi del procedimento di stima dei costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare sono quindi tre:

- analisi dei costi di costruzione;
- definizione dei costi unitari (a metro quadrato);
- moltiplicazione dei costi unitari per la consistenza (superficie).

Al fine di evitare confusioni si forniscono qui di seguito le definizioni del costo di riproduzione o di ricostruzione (reproduction cost) e del costo di sostituzione o di rimpiazzo (replacement cost):

- *"Costo di riproduzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio perfettamente identico a quello da peritare, con gli stessi materiali, norme, disegni, particolari e gravato dai medesimi difetti, deterioramenti e obsolescenze dell'edificio da stimare"*.

- *"Costo di sostituzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio che abbia destinazione equivalente a quella dell'edificio da stimare, utilizzando materiali moderni, di normale livello qualitativo, stile e distribuzione degli spazi interni"*.

La stima del costo di sostituzione in luogo di quella del costo di riproduzione, è a volte una via obbligata per il perito, laddove risulti mancante tutta una serie di informazioni circa i materiali utilizzati nella costruzione originaria e comporta l'utilizzazione di parametri quali, ad esempio, quelli riportati sui principali prezziari di riferimento del settore.

Pertanto, il valore di mercato del bene sarà espresso dalla seguente formula generale:

$$V = C_1 + C_D \times C_{RN} \quad (1)$$

dove:

V = valore di mercato del lotto;

C₁ = valore dell'area del lotto non edificata;

C_D = coefficiente di deprezzamento del bene immobile;

C_{RN} = oneri necessari alla costruzione a nuovo dei manufatti edili.

Nel caso specifico, la suddetta formula generale (1) viene appresso meglio esplicitata nei suoi singoli fattori:

C_{RN} = oneri attuali necessari alla costruzione a nuovo dei manufatti edili, pari a:



$$C_{RN} = C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + P, \quad \text{con:}$$

C_2 = costi da sostenere per la costruzione a nuovo dei fabbricati simili a quelle da stimare;

C_3 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo e sicurezza cantiere;

C_4 = oneri concessori e di urbanizzazione;

C_5 = oneri finanziari;

P = profitto dell'imprenditore.

C'_5 = onere finanziario relativo alla sola area del lotto non edificata;

P' = profitto dell'imprenditore relativo alla sola area del lotto non edificata.

Pertanto la formula generale (1), con l'inserimento dei termini suddetti, diventa:

$$V = (C_1 + C'_5 + P') + (C_D \times C_{RN}) \quad (2)$$

Il costo di costruzione medio di un capannone comprendente uffici e servizi accessori, sistemazione esterna recintata con piazzale asfaltato, è stato desunto da quello di tipologie edilizie similari riportate sul prezzo "Tipologie Edilizie" edito dalla DEI – tipografia del Genio Civile (Sistema Qualità Aziendale certificato ISO 9001) aggiornato all'anno 2012 e da altri prezzi come quello pubblicato dall'Agenzia delle Entrate della Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio (*Prontuario dei valori unitari di costo ...degli immobili a destinazione speciale e particolare*. Dicembre 2016). Tali listini permettono di ricavare i valori unitari medi anche per unità immobiliari a destinazione speciale.

I valori unitari medi dei costi di costruzione riportati in seguito, riferiti alle singole tipologie edilizie realizzate, sono stati adeguatamente aggiornati all'attualità sulla base dell'aumento del costo di costruzione rilevato dall'ISTAT.

Pertanto, i costi di costruzione a nuovo delle opere edili risultano (cfr. All. N. 3.1.C):

- C_2 = costi da sostenere per la costruzione a nuovo delle strutture edili presenti.
- recinzioni:
 - lunghezza e prezzo unitario per muretto in calcestruzzo di cemento armato con sovrastante recinzione metallica a giorno posto lungo i lati Ovest e Nord del lotto:



ml 44 x €/ml 207,00 = € 9.108,00;

- lunghezza e prezzo unitario per recinzione in muratura perimetrale lungo il lato Est del lotto:

ml 48,5 x €/ml 236,00 = € 11.446,00;

➤ sistemazioni aree esterne:

- superficie e prezzo unitario per tipologia edilizia relativa alla sistemazione della pertinenza esterna destinata a piazzale asfaltato:

mq 1.334,5 x €/mq 55,00 = € 73.397,50;

➤ superficie capannone:

- superficie piano terra capannone comprensiva degli accessori e del piano primo adibito ad uffici. Prezzo unitario derivato dalla tipologia edilizia assimilabile a quella di capannoni in c.a. con copertura a doppia pendenza, le cui strutture sono composte da pilastri in c.a.v., trave a doppia pendenza in c.a.p., tegolo di copertura a doppia T a sviluppo lineare in c.a.p. ed elementi di gronda e di conversa in c.a.p. (classi 500 e 1600).

mq [927,02 + 98,58] x €/mq 498,00 = € 510.748,80;

Sommando le singole voci, si ottiene:

$C_2 = € [9.108,00 + 11.446,00 + 73.397,50 + 510.748,80] = € 604.700,30.$

- C_1 = valore dell'area del lotto non edificata.

In assenza di dati storici sulla base delle indicazioni contenute nel prezzario pubblicato dall'Agenzia delle Entrate della Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio (*Prontuario dei valori unitari di costo ...degli immobili a destinazione speciale e particolare*. Dicembre 2016), il valore dell'area viene stimato in base all'incidenza dell'area pari al 15 % del costo di costruzione a nuovo delle strutture (C_2), ossia:

$C_1 = 15 \% \times C_2 = 0,15 \times € 604.700,30 = € 90.705,04.$

- C_3 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo e sicurezza cantiere. Dette spese vengono stimate indirettamente ed in percentuale rispetto al costo di costruzione nella misura dell' 8 %:



$$C_3 = 8 \% \times C_2 = 0,08 \times \text{€ } 604.700,30 = \text{€ } 48.376,02.$$

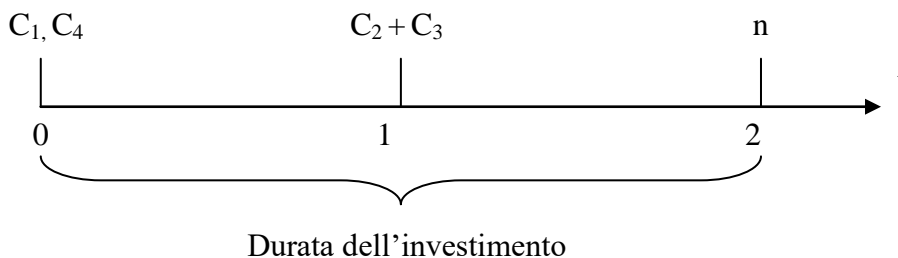
- C_4 = oneri concessori e di urbanizzazione.

Dette spese vengono stimate indirettamente ed in percentuale rispetto al costo di costruzione nella misura del 5 %:

$$C_4 = 5 \% \times C_2 = 0,05 \times \text{€ } 604.700,30 = \text{€ } 30.235,01.$$

- C_5 = oneri finanziari.

Tali oneri sono gli interessi passivi calcolati sul capitale di anticipazione. Considerando uno scenario temporale di due anni con un tasso di interesse del 3,11 % applicato a finanziamenti immobiliari simili a quello in esame (pari al tasso fisso d'interesse effettivo globale medio su base annua applicato dal 01/04/2022 al 30/06/2022 per operazioni finanziarie dell'Eurosistema), è possibile schematizzare la tempistica dell'operazione immobiliare:



Pertanto per il fabbricato realizzato si ottiene:

$$C_5 = I = \sum_{i=2}^4 C_i \times (q^n - 1) = C_4 \times (1,0311^2 - 1) + (C_2 + C_3) \times (1,0311^1 - 1) = \text{€ } 22.220,53.$$

Per la sola aliquota relativa all'area del lotto non edificata, risulta:

$$C'_5 = I' = C_1 \times (q^n - 1) = C_1 \times (1,0311^2 - 1) = \text{€ } 5.729,58.$$

Da cui:

$$C_5 + C'_5 = \text{€ } (22.220,53 + 5.729,58) = \text{€ } 27.950,11.$$

- P = profitto dell'imprenditore.

Il profitto del promotore dell'operazione immobiliare deve essere tale da coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualsiasi operazione di mercato e viene assunto



pari al rendistato relativo al periodo in esame. Il rendistato è pari al rendimento medio ponderato di un paniere di titoli di Stato, elaborato e pubblicato dalla Banca d'Italia. In particolare, considerata la fascia di vita residua superiore ad un anno, in riferimento al mese di maggio 2022, si considera un rendistato pari al 46 %.

Pertanto, per i fabbricati realizzati, ad esclusione della palazzina uffici, si ottiene:

$$P = 0,46 \times \sum C_i = 0,46 \times (C_2 + C_3 + C_4 + C_5) = € 324.544,65;$$

per la sola aliquota relativa all'area del lotto non edificata, risulta:

$$P' = 0,46 \times C_1 = € 41.724,31.$$

Da cui:

$$P + P' = € (324.544,65 + 41.724,31) = € 366.268,96.$$

Aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo.

Per determinare il deprezzamento accumulato nel tempo, il sottoscritto ha preso in esame gli studi statistici sulla vetustà degli edifici industriali realizzati in calcestruzzo armato, in laterizio o in altra muratura ordinaria. Dette costruzioni non superano, mediamente, 50÷60 anni di vita utile.

Ne deriva un particolare deprezzamento che viene definito decadimento reddituale che tiene conto dello stato attuale dell'unità immobiliare.

Nella pratica corrente, allo scopo di rendere più snello il calcolo, si adoperano coefficienti complessivi di deperimento che comprendono generalmente l'effetto della vetustà pura e del decadimento reddituale, consentendo anche di tener conto di un'avvenuta o probabile obsolescenza.

L'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) propone, a questo proposito, la seguente formula "messa a punto da tecnici di costruzioni industriali":

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e A gli anni dei beni immobili in percentuale della loro durata totale di utilizzo.



Pertanto, il valore del coefficiente di deprezzamento del bene C_D si ottiene in funzione del valore D :

$$C_D = 100\% - D.$$

Il deprezzamento del capannone, dell'età di circa 44 anni e di cui si stima in 55 anni la durata totale di utilizzo, tenuto conto che in percentuale $A = 80\%$, risulta:

$$D = \{[(A + 20)^2]/140\} - 2,86 = 68,5\%$$

Pertanto il relativo coefficiente di deprezzamento del bene C_D risulta pari a:

$$C_D = 100\% - D = 31,5\%.$$

Pertanto, esplicitando la formula (2) con l'inserimento dei dati ricavati, si ottiene il seguente valore complessivo del bene immobile:

$$V = (C_1 + C'_5 + P') + (C_D \times C_{RN}) = \text{€ } 462.633,03.$$

Il sottoscritto, in riscontro al valore di mercato ricavato ed a titolo di confronto, utilizzando il metodo sintetico per comparazione diretta, ha ricavato i valori di mercato minimo e massimo di capannoni ricadenti nella stessa zona del compendio immobiliare in esame sulla base degli ultimi prezzi unitari minimi e massimi di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate). L'Ufficio adopera i criteri generali pubblicati nell'Allegato 5 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I principi adottati dall'OMI fanno riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Il CTU riporta, brevemente, i concetti generali utili alla misurazione, definizione degli ambienti utili alla determinazione del valore venale:

"...nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone tipico...La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- *Superficie principale;*
- *Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale);*
- *Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci).*



Omogeneizzazione. La superficie commerciale... si determina misurando la superficie principale di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25....

a. Superfici degli accessori diretti.

Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b. Area scoperta

Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale".

Pertanto, dai rilievi sulla consistenza riportati in precedenza (Cfr. All. N. 3.1.C), si ottiene la seguente superficie complessiva omogeneizzata:

Superfici principale e accessorie coperte costituite da:

- piano terra =	927,02	mq	
- piano primo =	<u>98,58</u>	mq	
	Sommano	1.025,60	mq
- area scoperta del lotto:			
piazzale (mq 1.334,5 x 10 %) =	<u>133,45</u>	mq	
	Totale	1.159,05	mq

Tenuto conto delle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite al II^a semestre 2021, per immobili simili e situati nella zona omogenea ove ricade l'immobile oggetto di stima, ovvero:





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: MODUGNO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA S.S. 96 - S.S. 98

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	450	L

moltiplicando la superficie complessiva omogeneizzata del lotto su riportata per i rispettivi valori unitari pubblicati (OMI) si ricavano i seguenti valori indicativi e più probabili di mercato:

- valore minimo: $350,00 \text{ €/mq} \times 1.159,05 \text{ mq} = \text{€ } 405.667,50$;
- valore massimo: $450,00 \text{ €/mq} \times 1.159,05 \text{ mq} = \text{€ } 521.572,50$.

Per quanto riportato nei paragrafi precedenti il valore ottenuto con il metodo del costo deprezzato, rientra come valore intermedio tra quelli minimo e massimo di riferimento calcolati sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (OMI).

Pertanto, in base a quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato commerciale dei beni in lotto unico in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate, risulta € 462.633,03, arrotondato in cifra intera a:

V = 462.633,00 (in lettere Euro quattrocentosessantaduemilaseicentotrentatre/00).



Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, vanno detratte le seguenti somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del bene:

€ (462.633,00 – € 4.127,00) = € 458.506,00 (in lettere Euro Quattrocentocinquantottomilacinquecentosei/00).

Infine, considerando un abbattimento forfettario, pari al 15%, del valore commerciale ricavato per la *differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti*, ovvero:

€ 458.506,00 x 15% = € 68.775,90,

si ottiene il seguente valore:

€ (458.506,00 – 68.775,90) = € 389.730,10,

arrotondato a € 389.730,00

(in lettere Euro Trecentottantanovemilasettecentotrenta/00).

Lo scrivente provvede alla verifica della rispondenza del canone al valore di mercato al valore di mercato della locazione degli immobili.

Con contratto di affitto di azienda del 31.08.2015 (registrato a Bari il 10.09.2015 al n. 23519, trascritto il 11.09.2015 ai n.ri 34470/25898) sottoscritto tra il locatore, OMISSIS e l'affittuario, OMISSIS, della durata di anni 10 a partire dal 01.09.2015 eventuale rinnovabile, venivano locati il complesso dei beni ivi descritti comprensivi dei beni immobili oggetto della presente Procedura. Il canone mensile complessivo pattuito risultava di €/mese 4.000,00 + IVA, di cui €/mese 1.000,00 per la sola componente immobiliare (cfr. All. N. 7.3).

Con successiva srittura privata sottoscritta il 04.11.2020 dalle medesime parti veniva modificato il contenuto del precedente contratto limitatamente al canone mensile da corrispondere a far data dal 01.11.2020, il quale scendeva a complessivi €/mese 600,00 + IVA, di cui €/mese 150,00 +IVA per la sola componente immobiliare (cfr. All. N. 7.4).

Con successiva comunicazione PEC del 27.05.2022 inviata dall' OMISSIS difensore dell' OMISSIS al Custode incaricato, veniva comunicato che la suddetta Società, in persona del l.r.p.t., "*...intende imputare, come in effetti imputa, i canoni mensili percepiti e percipiendi dalla parte Conduttrice: 1) quanto ad € 400,00 (euro quattrocento/00) alla componente*



immobiliare della ripetuta azienda e 2) la restante somma, di € 200,00 (euro duecento/00) alla componente mobiliare...” (cfr. All. N. 7.5).

Alla luce di quanto suddetto, lo scrivente procede a verificare la rispondenza del canone mensile di €/mq 400,00 stabilita per la conduzione degli immobili in oggetto al corrispondente valore di mercato.

La formula estimativa da adottare per la determinazione del valore del canone di mercato relativo al lotto immobiliare in oggetto risulta:

$$Rn = V \times r \quad (1)$$

dove:

Rn = reddito netto dell'immobile;

V = valore dell'immobile stimato;

r = saggio di capitalizzazione;

Conosciuto il valore di mercato del lotto immobiliare, è possibile determinare il canone di locazione. Considerando il saggio di capitalizzazione del 2 %¹ da applicare agli immobili di categoria D catastale come quello in specie, si ottiene il seguente calcolo del canone annuale:

$$Rn = V \times r = € 458.506,00 \times 2 \% = € 9.170,12,$$

ossia, mensilmente pari a:

$$Rn_{\text{mese}} = (V \times r) / 12 = € 764,17,$$

Quindi, il canone mensile pari a € 400,00 per la conduzione del lotto immobiliare concordato e comunicato con nota PEC del 27.05.2022, risulta inferiore a quello di mercato per una differenza pari a:

$$€ (764,17 - 400,00) = € 364,17.$$

Infine, essendo la quota di proprietà del debitore pari al 100% il sottoscritto non procede alla redazione del progetto di divisione del capannone. Per quanto attiene l'eventuale divisione dell'area scoperta complessiva indivisa in comunione con altra ditta non debitrice, è necessario

¹ Agenzia delle Entrate: Prontuario dei valori unitari di costo degli elementi che concorrono alla determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare.



comprendere se la divisibilità del bene comune a due comproprietari in parti di uguale superficie ma non definite, non comporti una perdita dell'originario valore, non abbia a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti, e non si riduca ad un bene inutilizzabile per ciascuna delle quote di proprietà. Pertanto, considerata la consistenza superficiale dell'area scoperta che costituisce il lotto n. 1, la conformazione dell'area scoperta indivisa tra gli aventi diritto, a parere dello scrivente il bene non risulta comodamente divisibile in termini di accesso, parcheggio, transito e fruibilità degli spazi comuni (carico/scarico merci, spazi di transito e manovra di veicoli pesanti, etc.), in quanto la sua divisibilità comporterebbe limitazioni nell'utilizzo, oltre che spese eccessivamente onerose non giustificabili nell'analisi costo-benefici.

Per tali motivi risulta non corretto, oltre che pleonastico, procedere alla redazione di un progetto di divisione della superficie scoperta.

LOTTO N. 2:

- **appartameto per civile abitazione sito in Modugno (Ba) alla Via Cornole di Ruccia n. 56, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 26; Particella 785, Subalterno 11.**
- **box auto sito in Modugno (Ba) alla Via Cornole di Ruccia n. 56, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 26; Particella 785, Subalterno 19.**

4.2.1 Individuazione, descrizione, confini dei beni, vincoli e servitù.

Il lotto oggetto di perizia è costituito da un appartamento per civile abitazione e da un box auto siti nel centro abitato del Comune di Modugno (Ba) alla via Roma n. 56 e 54/B (cfr. All. N. 2, *inquadramento zona urbana con indicazione del lotto n. 2* e foto NN. 23, 38; All. N. 3.2.C, 3.2.D, 3.2.H).

La struttura portante dell'edificio è costituita da telaio in calcestruzzo di cemento armato, mentre le coperture dei piani risultano costituiti da solai piani in latero-cemento armato.

Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.



Nello specifico l'appartamento è posto al piano primo e lastrico solare di copertura della scala A condominiale. La porta d'ingresso è posta sulla sinistra del pianerottolo del vano scala (cfr. All. N. 2 foto N. 24; All. N. 3.2.C). Entrando nell'appartamento è presente un soggiorno (cfr. All. N. 2 foto N. 25; All. N. 3.2.C). Sulla destra si trova un vano letto dotato di portafinestra con affaccio sul balcone prospiciente via Riccione, con relativa cabina armadio dotata di portafinestra con affaccio sul balcone prospiciente la medesima via e servizio igienico privo di affaccio (cfr. All. N. 2 foto NN. 26, 27, 28, 29; All. N. 3.2.C). Sulla destra del detto vano letto, è presente un piccolo disimpegno con piccolo ripostiglio, da cui si accede al servizio igienico principale (cfr. All. N. 2 foto N. 30; All. N. 3.2.C) e, sulla sinistra, alla seconda camera da letto avente finestra con affaccio sul balcone prospiciente il cortile interno (cfr. All. N. 2 foto N. 31; All. N. 3.2.C). Sulla sinistra dell'ingresso e dal soggiorno è possibile accedere alla cucina/pranzo ricavata sul balcone prospiciente il cortile interno condominiale (cfr. All. N. 2 foto N. 32; All. N. 3.2.C). Completa l'unità immobiliare il corrispondente lastrico solare a cui si accede dal vano scala condominiale e precisamente dalle due porte poste a sinistra (in ferro e blindata) per chi sale le scale e giunge sul pianerottolo del secondo piano (cfr. All. N. 2 foto N. 33; All. N. 3.2.D). Entrando dalla porta blindata si accede ad un vano dotato di servizio igienico e portafinestra con accesso al lastrico solare (cfr. All. N. 2 foto N. 34; All. N. 3.2.D). Il lastrico solare, di proprietà esclusiva, è dotato di tettoia avente struttura in legno lamellare e copertura continua in tavole di legno verniciato (cfr. All. N. 2 foto NN. 35, 36; All. N. 3.2.D).

L'altezza interna netta dell'appartamento è pari a 2,80 m. La tompagnatura ha paramento esterno rivestito con intonaco di colore chiaro. Il prospetto a sud-est presenta alcuni pilatri e travi a vista rivestiti con pitturazione di colore rosso. Gli ambienti interni risultano intonacati e pitturati prevalentemente di colore bianco, beige grigio e a pastello. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica di colore beige di dimensioni 120 x 60 cm.. La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di ceramica di colore marrone chiaro di dimensioni 20 x 20 cm. La pavimentazione del vano di secondo piano è in piastrelle di ceramica di colore marrone chiaro di dimensioni 35 x 35 cm. I battiscopa sono in listelli di ceramica di colore beige. Il rivestimento delle pareti del servizio igienico principale è in piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,20 m. I sanitari sono in ceramica bianca. Il



rivestimento delle pareti del servizio igienico posto all'interno della camera matrimoniale è in piastrelle di ceramica di dimensioni 90 x 50 cm per un'altezza di circa 2,10 m. I sanitari sono in ceramica bianca. La porta d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato. La porta di accesso al vano tecnico di secondo piano è blindata, mentre quella di accesso diretto al lastrico solare di copertura è in ferro verniciato. Le porte interne sono in legno del tipo scorrevole. Gli infissi sono in anticorodal di colore bianco. Nel soggiorno è presente un caminetto ed una controsoffittatura con faretti incassati. Sono presenti cancellate poste a protezione delle portefinestre poste sul balcone prospiciente via Riccione. Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia. Sono presenti l'impianto elettrico, di riscaldamento autonomo con radiatori a muro anche del tipo termoarredo, idrico-sanitario, citofonico, tv, allarme.

Lo stato dei luoghi del lotto immobiliare è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2, 3.2.A, 3.2.B, 3.2.C, 3.2.D).

L'appartamento è confinante a ovest con vano scale condominiale e altro appartamento di proprietà di terzi, a nord con area condominiale, a est con distacco su Via Cornole di Ruccia, a sud con distacco su Via Riccione.

Al piano interrato è presente il box auto, dotato di saracinesca in acciaio. Al box auto si giunge internamente dal vano scala condominiale. Giunti sull'area di manovra, il box è ubicato immediatamente sulla sinistra della porta del vano scala. Viceversa è possibile accedere al piano interrato dal civico n. 54/B di Via Cornole di Ruccia, tramite rampa carrabile di ingresso condominiale (cfr. All. N. 2 foto NN. 37, 38; All. N. 3.2.D).

L'altezza interna netta del box auto è di 3,85 m nella parte anteriore e di 2,75 m nella parte retrostante.

La pitturazione delle pareti e del soffitto è di colore bianco, la pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore beige delle dimensioni 35 x 35 cm.

E' presente l'impianto elettrico ed idrico.

Lo stato dei luoghi del posto auto coperto è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All. NN. 2, 3.2.G, 3.2.H).

Il box auto è confinante a sud con area di manovra, a est con altro box auto di proprietà di terzi, a ovest con vano scala e locale deposito di proprietà di terzi.



Per quanto attiene i vincoli e le servitù, lo scrivente rinvia alla lettura dell'atto di compravendita dei cespiti in oggetto allegato alla presente relazione (cfr. All. N. 7.2).

4.2.2 Dati catastali, storia ipotecaria – provenienza dei beni pignorati, conduzione del lotto. Eventuali oneri condominiali ordinari e straordinari dovuti.

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza le unità immobiliari in oggetto costituenti il lotto sono allibrate nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Modugno come segue:

Appartamento:

Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
26	785	11	1	A/3	4	5 vani	Totale: 89 mq Totale escluse aree scoperte: 75 mq	€ 451,90

Indirizzo: Via Cornole di Ruccia n. 56. Scala A, Piano: 1-2.

Box auto:

Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
26	785	19	1	C/6	1	13 mq	Totale: 47 mq	€ 28,20

Indirizzo: Via Cornole di Ruccia n. 54/B. Piano: S1.

Alla presente relazione si allegano le visure attuale e storica catastali aggiornate al 28.04.2022 (cfr. All. NN. 5.6 e 5.8).

Le unità immobiliari risultano catastalmente intestate al OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 e alla OMISSIS per il diritto di abitazione per la quota di 1/1.

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio alla data dell'atto della notifica del pignoramento la parte debitrice era intestataria delle unità immobiliari suddette in forza di un atto regolamento trascritto (Cfr. All. N. 7.2).



Sulla base del Certificato notarile del 14.01.2022 in atti prodotto dal creditore procedente, lo scrivente riporta la seguente provenienza ultaventennale dei beni pignorati:

“...Per quanto riguarda Foglio 26 p.lla 785 sub11-19:

- *Atto notarile pubblico di Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni del Tribunale di Bari del 15/06/2017 rep. 16371/2017, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/06/2017 al n. 18897 di formalità; favore: OMISSIS per 1/1 del diritto di abitazione; contro: OMISSIS per 1/1 del diritto di abitazione.*
- *Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. OMISSIS del 04/03/2004 rep. 157966/21927, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 06/03/2004 al n. 7677 di formalità; favore: OMISSIS per 1/1 di piena proprietà; contro: OMISSIS con sede a Modugno per 1/1 del diritto di proprietà.*
- *Ante ventennio, l’area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto, era già di proprietà della parte venditrice, pervenuta con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. OMISSIS del 14/07/1999 rep. 130352, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 02/08/1999 al n. 20607 di formalità”.*

Il lotto immobiliare in oggetto, così come dichiarato a verbale, è abitato dalla OMISSIS, unitamente ai propri due figli come dichiarazione resa a verbale durante il sopralluogo svolto il 18.05.2022 (cfr. All. N. 1).

Per quanto attiene eventuali spese insolute inerenti la conduzione del lotto immobiliare, lo scrivente fa presente che lo stesso risulta parte di fabbricato condominiale. L’Amministratore del condominio cui il lotto immobiliare è parte ha dichiarato con comunicazione mail del 23.05.2022 che “...il Sig. OMISSIS, ha saldato ogni rata condominiale richiesta a tutto giugno 2022” (cfr. All. N. 8).

4.2.3 Destinazione urbanistica.

Il sottoscritto in seguito alle indagini svolte presso l’Ufficio tecnico del Comune di Modugno fa presente che la Particella catastale N. 785 del Foglio N. 26, cui le unità immobiliari appartengono, in virtù del vigente Piano Regolatore Generale ricade nell’area



comunale definita “Zona C/3 di espansione”. Si rimanda comunque alla lettura degli Strumenti comunali vigenti e/o adottati.

4.2.4 Stato di conservazione

Il lotto immobiliare oggetto di perizia si presenta in buone condizioni generali di manutenzione, a meno della pensilina del balcone dell’appartamento prospiciente via Riccione che presenta al suo intradosso segni di umidità e/o infiltrazioni da acqua con scrostamento delle finiture (cfr. All. N. 2 foto N. 29; All. N. 3.2.H).

Durante il sopralluogo nonostante non sia stato possibile verificare eventuali malfunzionamenti degli impianti tecnologici, risulta necessario una verifica del funzionamento di quelli esistenti nonché la rispondenza degli stessi all’attuale normativa del settore ed un’eventuale loro messa a norma di legge.

4.2.5 Vetustà del fabbricato. Concessioni e certificazioni edilizie assentite. Agibilità edilizia. Attestato di prestazione energetica (APE).

A seguito delle indagini svolte presso l’Ufficio del Catasto di Bari e l’Ufficio tecnico del Comune di Modugno è possibile la ricostruzione dell’epoca di realizzazione del lotto immobiliare.

A seguito della richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copie dei titoli edilizi presenti nell’archivio comunale inviata dallo scrivente a mezzo PEC del 23/05/2022, il C.T.U. ha ricevuto copia delle pratiche tecniche rinvenute nell’archivio comunale.

Dalle verifiche svolte è emerso che il suolo su cui è stato fabbricato al quale gli immobili appartengono è compreso nel progetto di lottizzazione esaminato dalla Commissione Edilizia del Comune di Modugno in data 24 aprile 2001 e adottato dallo stesso Comune con delibera consiliare n. 33 del 26 giugno 2002. Il giorno 21.11.2002 è stato stipulato l’atto di Convenzione di lottizzazione, rep. 149371, registrato a Bari il 2.12.2002 al n. 13131 e trascritto a Bari il 26.11 2002 ai n.ri 51561/37025, finalizzata a disciplinare i rapporti fra il Comune di Modugno e i privati proprietari dei suoli compresi nella lottizzazione, secondo quanto convenuto nella delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 30 settembre 2002. Il fabbricato cui gli immobili oggetto della presente Procedura



esecutiva appartengono, indicato nel suddetto atto di Convenzione come lotto n. 15, è stato realizzato a seguito del rilascio della D.I.A. presentata al Comune di Modugno in data 28.11.2002 prot. n. 52594 e successiva DIA in variante del 12.02.2004 prot. n. 8052 (Cfr. All. NN. 7.7, 4.2.1, 4.2.2). In data 16.09.2004 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità del fabbricato (Cfr. All. N. 4.2.3).

Inoltre, con atto del 25.11.2002, rep. n. 149392, registrato a Bari il 2.12.2002 al n. 13132 e trascritto a Bari il 27.11.2002 ai n.ri 51766/37143 e 51767/37144, è stata asservita a favore del Comune di Modugno l'area relativa al progetto del suddetto fabbricato, avente la superficie di mq 8522, nonché è stata vincolata a parcheggio privato un'area al piano seminterrato della superficie di mq. 495,24.

Infine, agli atti comunali non risultano depositate ulteriori pratiche edilizie quali C.I.L.A., D.I.A., S.C.I.A., P.d.C., istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n. 47/85, 724/94, 236/2003, Sanatorie edilizie, etc..

L'appartamento in oggetto è attualmente sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

4.2.6 Difformità edilizie riscontrate. Sanabilità urbanistica e catastale.

Lo scrivente ha potuto ottenere dal preposto Ufficio tecnico comunale dirette delucidazioni riguardanti le procedure tecnico-amministrative adottate dallo stesso Ufficio per la regolarizzazione degli illeciti edilizi realizzati.

Dal sopralluogo svolto è possibile affermare che lo stato dei luoghi dell'appartamento oggetto di perizia non è conforme alla planimetria catastale in atti ed alla planimetria alla D.I.A. in variante presentata al Comune di Modugno in data 12.02.2004 prot. n. 8052 (cfr. All. N. 5.7 planimetria catastale; All. N. 4.2.3 planimetria di progetto; All. N. 2 foto NN. 25÷36, N. 3.2.C, N. 3.2.D).

In particolare, il sottoscritto elenca le difformità interne ed esterne all'appartamento riscontrate in sede di sopralluogo. L'interno dell'appartamento di primo piano presenta una diversa distribuzione dei vani e degli accessori. In particolare è stato ricavato un secondo w.c. ed una cabina armadio a servizio della camera matrimoniale prospiciente via Riccione (cfr. All. N. 5.7 planimetria catastale; All. N. 4.2.3 planimetria di progetto; All. N. 2 foto NN.



27, 28, All. N. 3.2.C); è stato realizzato un piccolo ripostiglio nel disimpegno; la finestra con affaccio sul balcone interno dell'attuale seconda camera da letto inizialmente adibita a cucina, è attualmente stata trasformata in finestra (cfr. All. N. 5.7 planimetria catastale; All. N. 4.2.3 planimetria di progetto; All.ti N. 2 foto N. 31, N. 3.2.C); l'attuale cucina/pranzo è stata realizzata all'interno del balcone prospiciente il cortile interno chiudendo parzialmente il balcone con infissi e muratura (cfr. All. N. 5.7 planimetria catastale; All. N. 4.2.3 planimetria di progetto; All. N. 2 foto N. 32 e N. 3.2.C). Al piano superiore, all'interno del vano di accesso al lastrico solare è stato ricavato un servizio igienico (cfr. All. N. 5.7 planimetria catastale; All. N. 4.2.3 planimetria di progetto; All.ti N. 2 foto N. 34 e N. 3.2.D). Sul lastrico solare di copertura è presente una tettoia in struttura di legno lamellare e copertura piana in legno con impianto luci incassato (cfr. All. N. 5.7 planimetria catastale; All. N. 4.2.3 planimetria di progetto; All.ti N. 2 foto NN. 35, 36 e N. 3.2.D).

Lo stato dei luoghi del box auto è conforme alla planimetria catastale e alla planimetria allegata alla D.I.A. in variante presentata al Comune di Modugno in data 12.02.2004 prot. n. 8052 (cfr. All. N. 5.9 planimetria catastale; All. N. 4.2.3 planimetria di progetto; All.ti N. 2 foto NN. 37, 38 e All. N. 3.2.H).

Le dette opere non risultano assentite con titolo edilizio. In particolare andrà rimossa la chiusura parziale del balcone prospiciente il cortile interno, prefigurando un'opera che determina un incremento volumetrico non sanabile, ripristinando il previsto stato dei luoghi. Andrà ripristinata la porta-finestra della camera da letto prospiciente il balcone interno. Infine, andrà ripristinato lo stato dei luoghi del lastrico solare rimuovendo la tettoia in legno delle dimensioni in pianta di circa mq 34, conformata da copertura continua e stabilmente infissa.

Per quanto attiene la regolarizzazione delle opere realizzate con diversa distribuzione interna degli ambienti, previo ripristino dello stato dei luoghi delle altre opere non sanabili in precedenza descritte, sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modugno apposita pratica tecnica di CILA in sanatoria dell'immobile con il versamento di € 1.000,00 come sanzione prevista dall'art. 6-bis comma 5 del d.P.R. 380/2001 così come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs n. 222 del 2016. I diritti di segreteria ammontano a € 26,00. Nella detta pratica edilizia dovrà essere evidenziata la messa in pristino del balcone interno con la rimozione degli infissi e della tramezzatura posti a sua chiusura; la rimozione della finestra e ripristino della porta



finestra della camera prospiciente il balcone interno; la rimozione della tettoia posta in opera sul lastrico solare.

L'esatta quantificazione della sanzione potrà essere determinata ed approvata dai tecnici comunali preposti al momento dell'istruzione della pratica edilizia in sanatoria. Pertanto, il suddetto calcolo non può che essere inteso come indicativo.

Lo scrivente riporta di seguito il costo della rimozione degli infissi e del tramezzo posti a chiusura del balcone, del ripristino della portafinestra e della rimozione della tettoia, comprensivo degli oneri di conferimento in discarica in riferimento alle tariffe pubblicate sull'ultimo Listino Prezzi della Regione Puglia anno 2022:

- rimozione infissi veranda su balcone interno (cod. E02.57b):
 $9,92 \text{ mq} \times 26,20 \text{ €/mq} = \text{€ } 259,90$
- rimozione parete a chiusura della veranda su balcone interno (cod. E02.05a):
 $0,70 \text{ mc} \times 65 \text{ €/mc} = \text{€ } 45,50$
- rimozione infisso finestra esistente camera da letto su balcone interno (cod. E02.57.b):
 $1,64 \text{ mq} \times 26,20 \text{ €/mq} = \text{€ } 42,96$
- taglio e demolizione a sezione obbligata di muratura di tamponamento preesistente da progetto approvato (cod. E02.07.c):
 $0,27 \text{ mc} \times 367,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 99,09$
- posa in opera di porta-finestra preesistente nel vano porta realizzato nella muratura di tamponamento secondo planimetria (a corpo):
 $\text{€ } 1.000,00$
- rimozione tettoia lastrico solare (cod. E02.21):
 $33,68 \text{ mq} \times 44,10 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.485,29$
- smaltimento materiali da demolizione (cod. E01.33g):
 $16,85 \text{ q.li} \times 31,50 \text{ €/q.le} = \underline{\text{€ } 530,77}$
sommano € 3.463,51

per un totale stimato di:

$\text{€ } 3.463,51 + 10\% \text{ IVA} = \text{€ } 3.809,86.$

Sarà quindi necessario depositare l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento con il pagamento dei diritti pari a € 50,00.



Inoltre, sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modugno (Ba) apposita pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa regolarizzazione di tutte le difformità inerenti il bene in oggetto riscontrate ed acquisizione delle necessarie certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano ad € 51,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile vengono stimate, indicativamente, in €. 3.000,00 comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco del bene immobile in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma necessaria alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ (1.000,00 + + 26,00 + 3.809,86 + 50,00 + 51,00 + 3.000,00) = € 7.936,86.

La detta somma calcolata, per quanto sopra riportato, deve necessariamente essere considerata di massima. Pertanto, l'esatta quantificazione dovrà essere valutata in seguito alle istruzioni delle pratiche edilizie e catastali da sottoporre ai competenti Uffici tecnici.

Per quanto sopra riportato l'acquirente dovrà valutare autonomamente se il lotto immobiliare in oggetto è adatto o meno alle sue esigenze, e se ha i requisiti necessari per l'utilizzo secondo i suoi scopi. Verificata la rispondenza alle proprie esigenze, l'acquirente potrà decidere di accettare ed acquistare l'immobile all'attualità privo dell'aggiornamento del Certificato di Agibilità e soggetto ai pareri degli Uffici competenti necessari alla sua regolarizzazione.

4.2.7 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze del lotto immobiliare. Calcolo superficie commerciale.

Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser il lotto immobiliare oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla



prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale.

La superficie commerciale si ottiene in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dagli Allegati B e C del D.P.R.138/98 e dal Sistema Italiano di Misurazione edito da Tecnoborsa (SIM).

Le superfici lorde rilevate del lotto immobiliare, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali legittimamente realizzati risultano dalle seguenti superfici calcolate (cfr. All. NN. 3.2.E, 3.2.F, 3.2.I):

Appartamento:

- I. superficie lorda complessiva degli ambienti interni (*“superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali”*): 69,85 mq;
- II. superficie lorda complessiva dei balconi (*“superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza nella singola unità immobiliare comunicanti con gli ambienti principali”*): 33,31 mq;
- III. superficie lorda vano lastrico solare (*“superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili non comunicanti con gli ambienti principali”*): 16,63 mq;
- IV. superficie lorda lastrico solare (*superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza nella singola unità immobiliare non comunicanti con gli ambienti principali*): 54,47 mq.

ossia:

Descrizione Superficie	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C, gruppo R; SIM)	Superficie commerciale (mq)
I.	69,85	100 %	69,85
II.	33,31	30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10 % per la quota eccedente	8,33
III.	16,63	25 %	4,15
IV.	54,47	15 %, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente	5,22



Box auto:

V. superficie lorda dell'ambiente interno: 45,26 mq;

ossia:

Descrizione Superficie	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98 Allegato C, gruppo R; SIM)	Superficie commerciale (mq)
V.	45,26	50 %	22,63

Pertanto, la superficie commerciale complessiva del lotto immobiliare risulta:
(69,85 + 8,33 + 4,15 + 5,22 + 22,63) mq = 110,18 mq, arrotondato a mq 110,00.

4.2.8 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto immobiliare oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso gli Uffici tecnici comunali e catastali;
 - dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili in vendita con caratteristiche simili del Comune di Modugno (Ba);
 - alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti;
 - seguendo il criterio di stima del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA), per quanto attiene il lotto immobiliare legittimamente realizzato,

ha potuto definire il più probabile valore di mercato del lotto valutandolo per lo stato e condizione in cui si trova ben definito rispetto allo specifico mercato immobiliare del territorio comunale.



4.2.9 Analisi di mercato e metodo di stima. Calcolo del valore commerciale del lotto immobiliare in applicazione del confronto di mercato (MCA). Eventuale divisibilità del lotto.

A seguito degli accertamenti tecnici svolti il presente giudizio di stima del valore del lotto immobiliare prende in considerazione le caratteristiche costruttive riscontrate e le legittimità edilizie ed urbanistiche di quanto realizzato. Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo del bene in vendita ad asta pubblica deve essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. Detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato all'acquisto è vincolato senza possibilità di confronto con altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale del bene.

Alla luce delle precedenti considerazioni inerenti la legittimità edilizia ed urbanistica del lotto immobiliare oggetto della procedura, al fine della determinazione del valore immobiliare complessivo, risulta possibile procedere alla determinazione del valore commerciale del bene nello stato in cui si trova. Infine, il sottoscritto dal valore ottenuto provvederà a sottrarre gli adeguamenti del valore di stima ad oggi quantificabili e a determinare le riduzioni richieste dalla procedura.

La valutazione del cespite viene ottenuta dall'applicazione del metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) fondato su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento sistematico e sulla verifica dei risultati anche per mezzo del confronto con gli attuali valori medi di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il metodo consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili contrattati in tempi non troppo lontani, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto



vengono definiti “Comparabili” (Comparable n. 1, Comparable n. 2, Comparable n. 3). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell’immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l’incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo. Infine, eseguendo un aggiustamento del prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato del subject, vale a dire dell’immobile oggetto della stima.

Le unità facenti parte del campione estimativo ed il lotto da valutare sono collocate tutte nella fascia edificata posta nel territorio comunale. Detta zona risulta largamente urbanizzata. Sono presenti tutti i principali servizi sociali. Il mercato immobiliare della zona interessa prevalentemente immobili usati e/o ristrutturati.

Le fonti dirette, in genere, forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. Invece, le fonti indirette forniscono listini immobiliari dello specifico segmento di mercato che possono essere considerati solo indicativi ma, contemporaneamente, non possono sostituire la specifica stima immobiliare. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso ricerche di mercato svolte presso operatori locali accreditati, riferiti a compravendite o trattative recenti di immobili simili a quelli in oggetto e ricadenti nel medesimo centro abitato. I valori di mercato delle fonti dirette ricavati sono vicini tra loro e, nel caso in esame, essendo riferiti a beni comparabili aventi caratteristiche simili a quelle dell’immobile in oggetto possono essere considerati come indicativi dell’andamento dello specifico mercato immobiliare locale.

Pertanto, partendo da una ricerca di mercato svolta in loco si considerano i seguenti immobili in vendita utilizzati nella stima in oggetto per determinare il valore del lotto immobiliare in esame:

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Appartamento per civile abitazione posto all'interno di fabbricato recintato dotato di ascensore edificato nel 1999 posto in Modugno



	<p>alla via Adige costituito da: ingresso su soggiorno con affaccio esterno su balcone, cucina abitabile con affaccio sullo stesso balcone, disimpegno, due camere da letto con finestre, bagno con finestra con affaccio interno su balcone, lavanderia. Completa la proprietà un box auto con accesso diretto tramite ascensore al piano interrato. Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano. Buone condizioni.</p>
<p>COMPARABLE 2:</p> 	<p>Appartamento per civile abitazione posto all'interno di fabbricato dotato di ascensore edificato nel 2016 posto in Modugno alla via Manuzzi costituito da: Ingresso/Salone a vista con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e camera singola, bagno, balcone terrazzato antistante, ampio balcone retrostante. Giardino di proprietà. Box auto di circa 25 mq. Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano. Buone condizioni.</p>
<p>COMPARABLE 3:</p> 	<p>Appartamento per civile abitazione posto all'interno di fabbricato dotato di ascensore edificato nel 1970 posto in Modugno alla via Via Porto Torres costituito da: ingresso in zona living e cucina semi abitabile con affaccio sul balcone; disimpegno zona notte, bagno padronale, balcone, ripostiglio e due comode camere da letto di cui servita di bagno di servizio. Terrazzo di proprietà di 35 mq circa. Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano. Ottime condizioni.</p>

Quindi, applicando il metodo si ottiene la seguente tabella di calcolo:

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	199.000,00	176.400,00	180.000,00	
Rapporto strumentale di allineamento	0.90	0.90	0.90	
Prezzo di	179.100,00	176.400,00	162.000,00	



compravendita allineato				
SUPERFICIE				
Superficie commerciale complessiva m ²	102,00	110,00	120,00	110,00
Prezzo unitario a m ²	1.756	1.604	1.350	
Differenziale	8,00		-10,00	
Prezzo marginale	1.350	1.350	1.350	
Prezzo della caratteristica	10.800		-13.500	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Primo	Rialzato	Primo	Primo
Presenza ascensore	SI	SI	SI	SI
Ultimo piano				SI
Valore numerico	1,0	0,5	1,0	1,0
Differenziale		0,5		
Valore percentuale	11,00	11,00	11,00	
Prezzo marginale	19.701	19.404	17.820	
Prezzo della caratteristica		9.702		
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Ottimo	Buono
Valore numerico	3	3	4	3
Differenziale	0	0	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	350	350	350	
Prezzo marginale	35.700	38.500	42.000	
Prezzo della caratteristica			-42.000	
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO				
Impianti	1	1	1	1
Valore numerico	1	1	1	1
Prezzo al nuovo	10.000	10.000	10.000	10.000
Vetustà dell'impianto (anni)	23	6	5	18
Vita utile dell'impianto (anni)	20	20	20	20
Prezzo marginale	-1.500	7.000	7.500	
SERVIZI IGIENICI				
Servizi	1	1	2	2
Valore numerico	1	1	2	2
Differenziale	1	1	0	
Prezzo al nuovo	9.000	9.000	9.000	9.000
Vetustà del servizio (anni)	23	6	5	18



Vita utile del servizio (anni)	30	30	30	30
Prezzo marginale	2.100	7.200	7.500	
Prezzo della caratteristica	2.100	7.200		
AFFACCI				
Affacci	Presente	Presente	Presente	Presente
Valore numerico	1	1	1	1
Prezzo marginale	10.000	10.000	10.000	
PANORAMA				
Panorama	Normale	Normale	Normale	Buono
Valore numerico	2	2	2	3
Differenziale	1	1	1	
Prezzo marginale	8.000	8.000	8.000	
Prezzo della caratteristica	8.000	8.000	8.000	
RISULTATI				
Prezzo corretto	200.000	201.302	114.500	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.961	1.830	954	
Prezzo corretto medio	171.934	171.934	171.934	
Scarto %	16,32%	17,08%	-33,40%	
Scarto assoluto	28.066	29.368	-57.434	

agenzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
 Provincia: BARI
 Comune: MODUGNO
 Fascia/zona: Periferica/VIALE DELLA REPUBBLICA
 Codice zona: D3
 Microzona: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1900	L	4,6	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1750	L	4,1	5,9	L
Astoriemesse	Normale	520	670	L	2	2,5	L
Box	Normale	720	1050	L	2,4	3,4	L
Posti auto coperti	Normale	520	720	L	1,8	2,4	L
Posti auto scoperti	Normale	360	520	L	1,2	1,8	L



Il valore di mercato unitario stimato pari a € 171.934,40 / 110,00 mq = € 1.563,04 €/mq risulta compreso tra il valore minimo e massimo di compravendita delle abitazioni civili rientranti nella Zona d'interesse forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il II^ semestre 2021 e, quindi, in linea con quelli attuali di mercato.

L'attendibilità del risultato ottenuto con il metodo di stima utilizzato si verifica con il calcolo della stima monoparametrica utile a valutare lo scostamento del valore ottenuto dell'immobile rispetto ai valori degli immobili di confronto. Un valore percentuale superiore al +/- 5% farebbe dedurre di aver utilizzato immobili di un segmento non adatto alla valutazione del valore dell'immobile oggetto di stima e occorrerà cercare immobili di confronto più adeguati.

Calcolando la divergenza percentuale con la stima monoparametrica, si ottiene:

$$[(€ 171.934,40 - € 172.700,00) / € 172.700,00] \times 100 = - 0,44 \%$$

Poichè la verifica dell'errore è compreso nei limiti si ha la prova dell'attendibilità del valore di stima determinato.

In base a quanto sopra riportato, il più probabile valore commerciale del lotto in oggetto, al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate è pari a:

$$V = € 171.934,40.$$

Al valore estrinseco del lotto immobiliare in oggetto, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate ai precedenti paragrafi, va detratta la seguente somma necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale:

$$S = 7.936,86 \text{ (cfr. § 4.2.6), pertanto si ottiene:}$$

$$V = € (171.934,40 - 7.936,86) = € 163.997,54,$$

arrotondato a

$$V = € 163.997,00 \text{ (in lettere Euro Centosessantatremilanovecentonovantasette/00).}$$

Sulla base degli atti estratti e della certificazione notarile allegata al fascicolo telematico, come riportato al precedente paragrafo 4.2.2, gli immobili facenti parte del presente lotto risultano intestati al Sig. OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 e alla Sig.ra OMISSIS per il diritto di abitazione per la quota di 1/1 sulla base dell' "Atto notarile pubblico di Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni del Tribunale di Bari del



15/06/2017 rep. 16371/2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/06/2017 al n. 18897 di formalità; favore: OMISSIS per 1/1 del diritto di abitazione; contro: OMISSIS per 1/1 del diritto di abitazione". Detta assegnazione risulta inoltre avvenuta in data antecedente al pignoramento immobiliare.

A tal proposito, lo scrivente riporta il calcolo del diritto di abitazione a favore della Sig.ra OMISSIS, dell'età di 43 anni, sulla base della tabella dei coefficienti indicati valida per il 2022:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	76,00	95,00	5,00
da 21 a 30	72,00	90,00	10,00
da 31 a 40	68,00	85,00	15,00
da 41 a 45	64,00	80,00	20,00
da 46 a 50	60,00	75,00	25,00
da 51 a 53	56,00	70,00	30,00
da 54 a 56	52,00	65,00	35,00
da 57 a 60	48,00	60,00	40,00
da 61 a 63	44,00	55,00	45,00
da 64 a 66	40,00	50,00	50,00
da 67 a 69	36,00	45,00	55,00
da 70 a 72	32,00	40,00	60,00
da 73 a 75	28,00	35,00	65,00
da 76 a 78	24,00	30,00	70,00
da 79 a 82	20,00	25,00	75,00
da 83 a 86	16,00	20,00	80,00
da 87 a 92	12,00	15,00	85,00
da 93 a 99	8,00	10,00	90,00



Premesso che il diritto di abitazione rientra nella categoria dei diritti reali di godimento del bene immobile, consistente nella facoltà di un soggetto di abitare un immobile nel limite dei suoi bisogni e di quelli della sua famiglia, è possibile determinarne il valore applicando le disposizioni relative all'usufrutto, in quanto compatibili.

Il diritto di abitazione, quando compatibile con il caso di specie, rappresenta un vincolo alla piena proprietà che di fatto deprezza il valore di quest'ultima che, detratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale, è pari a € 163.997,00.

Pertanto, in applicazione dei dati riportati nel prospetto dei coefficienti utilizzati per la determinazione del valore del diritti di usufrutto a vita (e delle rendite vitalizie o pensioni), e del saggio di interesse legale dell'1,25 % vigente, si ricava il seguente calcolo del valore del diritto di abitazione:

€ 163.997,00 x 1,25% x 64,00 = € 131.197,60 (in lettere Euro Centotrentunomilacentonovantasette/60).

Pertanto, il valore della nuda proprietà ottenuto per differenza tra il valore ricavato per la piena proprietà ed il valore del diritto di abitazione, è pari a:

€ (163.997,00 - 131.197,60) = € 32.799,40 (in lettere Euro Trentaduemilasettecentonovantanove/40).

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura *del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %*, per la piena proprietà risulta pari a:

€ 163.997,00 x 15% = € 24.599,55,

da cui si ottiene il seguente valore:

V = € (163.997,00 - 24.599,55) = € 139.397,45, arrotondato in cifra intera a:

V = € 139.397,00 (in lettere Euro Centotrentanovemilatrecentonovantasette/00).

Lo scrivente, in considerazione del calcolo dei valori dei diritti di abitazione e nuda proprietà già detreminati sul valore intero del lotto ripete, per ciascuno dei titolari dei diritti, gli stessi calcoli in applicazione della suddetta riduzione dovuta del 15 %, ovvero:

- OMISSIS (diritto di abitazione per 1/1):



€ 131.197,60 x (1 - 0,15) = € 111.517,96 (in lettere Euro Centoundicimilacinquecentodiciassette/96);

- OMISSIS (diritto di nuda proprietà per 1/1):

€ 32.799,40 x (1 - 0,15) = € 27.879,49 (in lettere Euro Ventisettemilaottocentosettantanove/49).

Infine, per quanto attiene l'eventuale divisione del lotto, per poter adeguatamente rispondere in maniera esaustiva, è necessario comprendere se la divisibilità dei beni comuni non comporti una perdita dell'originario valore, non abbia a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti, e non si riduca ad un bene inutilizzabile per ciascuna delle quote di proprietà. Pertanto, considerando la consistenza superficiale degli immobili che costituiscono il lotto e le quote di proprietà degli aventi diritto, a parere dello scrivente i beni non sono comodamente divisibili, in quanto la loro divisibilità comporterebbe spese eccessivamente onerose non giustificabili nell'analisi costo-benefici. Per tali motivi risulta non corretto, oltre che pleonastico, procedere alla redazione di un progetto di divisione del lotto.

5. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino per la fiducia accordata e rimane a completa disposizione per eventuali successivi chiarimenti.

Bari, lì 23 giugno 2022

La presente relazione peritale è composta da numero 52 (cinquantadue) pagine dattiloscritte.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mauro Santoro





6. ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1: verbale delle operazioni peritali;
- Allegato N. 2: rilievo fotografico lotti;
- Allegati NN. 3.1.A, 3.1.B, 3.1.C: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto n. 1;
- Allegati NN. 3.2.A, 3.2.B, 3.2.C, 3.2.D, 3.2.E, 3.2.F, 3.2.G, 3.2.H, 3.2.I: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto n. 2;
- Allegato NN. 4.1, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3: Titoli edilizi/Pratiche edilizie Comune di Modugno Lotti NN. 1 e 2;
- Allegato NN. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5: visure attuali, storiche storiche, planimetrie catastali, estratto di mappa del lotto N. 1;
- Allegato NN. 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10: visure attuali, storiche storiche, planimetrie catastali, estratto di mappa del lotto N. 2;
- Allegato N. 6: Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine della parte debitrice, Certificato contestuale di Residenza e stato di Famiglia della parte debitrice;
- Allegato NN. 7.1, 7.2: Atti di compravendita Lotti NN. 1, 2;
- Allegato NN. 7.3, 7.4, 7.5: Atti di locazione Lotto N. 1;
- Allegato N. 7.6: APE Lotto n. 1;
- Allegato N. 7.7: Convenzione di lottizzazione edilizia Lotto N. 2;
- Allegato N. 8: oneri condominiali Lotto N. 2;
- Allegato N. 9: Smart checklist controlli documentazioni in atti;
- Allegato N. 10: modello identificativo dei lotti – scheda immobili.
- Allegato N. 11: foglio riassuntivo identificativi catastali Lotti NN. 1, 2;



- Allegato N. 12: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: PRESIDENTE DOTT. ANTONIO RUFFINO

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO PER LA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°
534/2021 R.G.E. PROMOSSA DA **OMISSIS** IN DANNO DI **OMISSIS**.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. MAURO SANTORO



INDICE

1	PREMESSA	3
2	RISPOSTE AI QUESITI	3
3	CONCLUSIONI	6
4	ELENCO ALLEGATI	6



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mauro Santoro, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale, ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

Eseguito il deposito della perizia tecnica d'Ufficio in data 23.06.2022, il giudizio è proseguito fino all'ultima udienza tenutasi il giorno 11.10.2023.

Nel fascicolo telematico della procedura risulta depositata la *“relazione del Custode”* del 29.09.2023 redatta dal professionista incaricato Avv. Andrea Dammacco il quale, *“rimettendosi in ogni caso alle più opportune determinazioni del G.E.”*, ha evidenziato la necessità di *“...una integrazione della relazione di stima con riferimento al Lotto 2”*.

Durante l'ultima udienza l'Ill.mo G.E. *“...letta la relazione del Custode in data 29/9/2023 e condivise le osservazioni inerenti all'opponibilità al procedente del diritto di abitazione trascritto in favore del terzo sul lotto 2 in proprietà esclusiva dell'esecutato...”*, ha ordinato l'integrazione dell'elaborato peritale depositato: *“...sia nella parte in cui individua il diritto da trasferirsi sul bene pignorato (piena proprietà, salvo il diritto di proprietà trascritto), sia nella parte del valore del bene, che dovrà riformularsi assumendo quale momento prevedibile di cessazione del godimento da parte del coniuge collocatario della prole al più tardi di quello del compimento del 30° anno di età dei figli conviventi dell'assegnataria della casa coniugale. Assegna il termine di 45 giorni per il deposito della perizia di stima aggiornata, a decorrere dalla comunicazione...”*.

2. RISPOSTE AI QUESITI

Lo scrivente premette di aver preso visione del verbale di udienza del 11.10.2023 a seguito della notifica della Cancelleria ricevuta il 12.10.2023.

Il lotto n. 2 oggetto della presente integrazione, è costituito da un appartamento per civile abitazione (N.C.E.U. Fg. Catasto Fabbricati al Foglio 26; Particella 785, Subalterno 11) e da un box auto (Catasto Fabbricati al Foglio 26; Particella 785, Subalterno 19) siti nel centro abitato del Comune di Modugno (Ba) alla via Roma n. 56 e 54/B (cfr. Perizia del 23.06.2022).



Detti beni risultano, così come rilevato nella perizia depositata in data 23.06.2022, gravati dal diritto di abitazione in favore della Sig.ra OMISSIS, in quanto collocataria delle due figlie minori, costituito in virtù di accordo di separazione consensuale con il debitore esecutato Sig. OMISSIS con assegnazione della casa coniugale. Il predetto accordo di separazione è stato omologato dal Tribunale di Bari con provvedimento del 06.06.2017, depositato il 15.06.2017 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari del 28.06.2017 ai nn. 26793/18897 (in data antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare).

Pertanto, così come rilevato anche dal Custode giudiziario nella propria relazione del 29.09.2023, si rappresenta che *“il diritto di abitazione gravante sugli immobili pignorati risulta opponibile ai terzi e, in particolare, all’eventuale aggiudicatario ex artt. 2643 e 337-sexies c.c.”*.

Ciò posto, in conformità a quanto disposto dal G.E. con provvedimento reso all’udienza del 11.10.2023, il sottoscritto procede alla nuova stima del valore del compendio immobiliare staggito identificato come Lotto n. 2, tenuto conto che oggetto del pignoramento è il diritto di piena proprietà degli immobili, gravati dal diritto di abitazione da calcolarsi, evidentemente, in riferimento all’età della più giovane delle due figlie conviventi con il coniuge assegnatario della casa coniugale e collocatario della prole e fino al compimento del 30° anno di età della minore più giovane.

Dalla lettura degli atti depositati e dall’esame dello stato di famiglia, emerge che all’interno del compendio pignorato identificato come Lotto n. 2 risultano risiedere le due figlie dei Sigg.ri OMISSIS (debitore esecutato ed esclusivo proprietario degli immobili) e OMISSIS (assegnataria della casa coniugale e collocataria della prole), ovvero:

- 1) OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, dell’età di 17 anni;
- 2) OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, dell’età di 13 anni.

Orbene, considerando il valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto già quantificato in € 163.997,00 (in lettere Euro Centosessantatremilanovecentonovantasette/00) nella perizia depositata in data 23.06.2022, è possibile ricavare il valore cercato, calcolando in primo luogo il valore da attribuire al diritto di abitazione *“assumendo quale momento prevedibile di cessazione del godimento da parte del coniuge collocatario della prole al più tardi di quello del compimento del 30° anno di età dei figli conviventi dell’assegnataria della casa coniugale”* come disposto dal G.E.



Per ottenere il valore del diritto di abitazione limitato nel tempo come nel caso in esame, è necessario considerare il valore di una rendita e, quindi, di una sequenza di flussi di cassa costanti di denaro che dovranno susseguirsi nel tempo in modo costante. Tale rendita viene chiamata “posticipata” in quanto riferita alla fine del periodo e “temporanea” perché composta da un numero limitato di rate. Il tutto è tradotto nella seguente formula di estimo:

$$V_a = R \times [1 - (1 + i)^{-n}] / i, \quad \text{dove:}$$

V_a = valore attuale, al tempo iniziale;

R = rendita;

i = tasso d'interesse legale;

n = numero rate costanti e posticipate.

Da cui, essendo $R = V_p \times i$, dove V_p è il valore della piena proprietà, si ottiene la formula così modificata:

$$V_{ab} = V_p \times [1 - (1 + i)^{-n}] \quad (1), \text{ dove:}$$

V_{ab} = valore attuale al tempo 0 del diritto di abitazione di n anni con tasso d'interesse legale i , riferito al valore della piena proprietà V_p .

L'intervallo di tempo intercorrente tra l'attuale età della figlia minore dell'età di 13 anni al compimento dell'età di 30 anni, risulta pari a 17 anni; mentre, l'attuale tasso d'interesse legale vigente è pari al 5% (D.M. Economia e Finanze 13.12.2022, pubblicato nella G.U. n. 292 del 15.12.2022). Applicando la formula (1), si ottiene:

$$V_{ab} = € 163.997,00 \times [1 - (1 + 5\%)^{-17}] = € 92.445,65.$$

Il valore determinato, così come imposto dalla legge, risulta inferiore al corrispondente valore riferito al diritto di abitazione vitalizio (art. 46, comma 4, D.P.R. n. 131/1986).

In definitiva, **il valore del compendio immobiliare identificato come Lotto n. 2 di esclusiva proprietà del debitore esecutato e gravato dal diritto di abitazione** in favore del coniuge assegnatario della casa coniugale e collocatario della prole, è pari a:

$$V = € (163.997,00 - 92.445,65) = € 71.551,35,$$

arrotondato in cifra intera a:

€ 71.551,00 (in lettere Euro Settantunomilacinquecentocinquantuno/00).



Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %, pari a:

€ 71.551,00 x 15% = € 10.732,65,

si ottiene il seguente valore:

V = € (71.551,00 – 10.732,65) = € 60.818,35, arrotondato in cifra intera a:

V = € 60.818,00 (in lettere Euro Sessantamilaottocentodiciotto/00).

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino per la fiducia accordata e rimane a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Bari, li 20.10.2023

La presente integrazione alla relazione peritale è composta da numero 6 (sei) pagine dattiloscritte.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mauro Santoro



4. ELENCO ALLEGATI

- Allegato A: integrazione perizia epurata delle generalità delle parti.

