

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
DELL'IMMOBILE PIGNORATO

G.E. dott.ssa MARINA CAVALLO

n. R.G.E. 149/2022

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

YODA SPV S.R.L.

nei confronti di

1.	PREMESSA.....	1
2.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	1
3.	ATTIVITA' PRELIMINARI.....	1
4.	OPERAZIONI PERITALI	2
5.	INDAGINI DI DUE DILIGENCE.....	2
6.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELL'AREA	7
7.	DATI URBANISTICI E REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	10
8.	DATI CATASTALI E REGOLARITA' CATASTALE	12
9.	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	13
10.	STATO DI OCCUPAZIONE.....	16
11.	CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA	16
12.	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	17
13.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	18
14.	COMPUTO SUPERFICI.....	19
15.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	21
16.	STIMA SINTETICO-COMPARATIVA.....	23
17.	METODO COMPARATIVO (MARKET COMPARISON APPROACH).....	24
18.	CONCLUSIONI.....	28

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Scheda di rilievo;
3. Documentazione catastale;
4. Documentazione UTC: File 1;
5. Documentazione UTC: File 2;
6. Documentazione UTC: File 3;
7. Atto di compravendita Notaio Luciano Porta;
8. Atto di compravendita Notaio Vito D'Ambrosio;
9. Ispezione ipotecaria;
10. Nota Servizio Assetto Territorio Comune Modugno;
11. Nota ~~XXXXXXXXXX~~

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Stefano Dal Sasso** di professione **Ingegnere**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. **8663**, avente studio in via Giuseppe Bozzi, 26 in Bari, Codice Fiscale DLSSFN76R19A662X e Partita IVA 06770210729, ha ricevuto in data **07/03/2023**, su provvedimento del **05/03/2022**, incarico dal **dott.ssa Marina Cavallo**, Giudice dell'esecuzione, di redigere relazione quale Esperto in materia di valutazioni sul bene oggetto della **procedura esecutiva n. 149/2022** promossa dalla società **YODA SPV s.r.l.** in danno dei

e per rispondere in merito agli aspetti di *due diligence* previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile. Contestualmente alla nomina del sottoscritto veniva incaricato con medesimo provvedimento l'**avv. Alessia Nacci**, quale **Custode giudiziario**.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

I beni oggetto dell'esecuzione sono:

- **appartamento** posto al piano secondo di un edificio multipiano, di nove piani fuori terra, sito in Modugno (BA) alla via Cornole di Ruccia, 23C, scala F, interno 4, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al foglio 28, particella 593, subalterno 30;

Lo scrivente ritiene che il bene oggetto di vendita possa comporre **un unico lotto di vendita**.

3. ATTIVITA' PRELIMINARI

Prestato il **giuramento** di rito per via telematica, ho preso visione e conoscenza dell'incarico affidato, attraverso l'esame del fascicolo. In relazione al predetto esame il sottoscritto Esperto dichiara che nel fascicolo è presente la **Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale** del 26/04/2022 a firma del notaio Sergio Cappelli, depositata in data 27/04/2022, **documentazione depositata entro i termini previsti**, cioè entro

120 giorni dal deposito dell'istanza di vendita (21/04/2022) **ritenendola**, dunque, **assolutamente rispettosa di quanto previsto dalle norme del Codice di Procedura Civile** e, pertanto sufficiente ai fini dell'espletamento dell'incarico.

4. OPERAZIONI PERITALI

Previa comunicazione del Custode Giudiziario alle parti, il giorno **13/04/2023** alle ore 09:30 mi sono recato assieme all'avv. Alessia Nacci presso il bene oggetto del pignoramento consistente in **appartamento** sito in Modugno, alla **via Cornole di Ruccia, 23/F**, per effettuare il primo accesso.

Il **primo accesso** al bene pignorato è avvenuto alla presenza del custode giudiziario e della **sig.ra**

e residente presso l'immobile oggetto di procedura, coniugata al **sig.**

in regime di comunione dei beni.

Le operazioni di sopralluogo sono consistite nella misurazione nella produzione di riprese fotografiche illustrative della situazione degli esterni e degli interni del bene [cfr. allegato 1 – Verbale di sopralluogo].

A conclusione delle operazioni peritali è stata prodotta una **scheda di rilievo** contenente **planimetria di rilievo** e la relativa **documentazione fotografica** [cfr. allegato 2 – Scheda di rilievo].

5. INDAGINI DI DUE DILIGENCE

In data **12/04/2023** ho estratto dalla banca dati dell'**Agenzia del Territorio** la seguente **documentazione catastale** [cfr. allegato 3 – Documentazione catastale]:

- planimetria catastale;
- visura storica;

In data **13/04/2023** ho inviato a mezzo pec **istanza di accesso agli atti** al Servizio di Assetto del Territorio del Comune di Modugno completa della Relazione Notarile, nonché della documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento, al fine di agevolare le ricerche presso gli archivi comunali delle pratiche afferenti al complesso edilizio cui afferisce l'immobile pignorato.

In data **02/05/2023** sono stato convocato presso il Comune di Modugno per estrarre copia della documentazione richiesta consistente in **n. 3 file in formato .pdf** (l'archivio comunale del comune di Modugno è stato interamente digitalizzato).

- 1) CEC 30_08_68 SCHENA COSIMO RIF 78.pdf [cfr. allegato 4 – Documentazione UTC: File 1];
- 2) CEC 14_04_72 SCHENA COSIMO SANGUEDOLCE ROMOLO RIF 78.pdf [cfr. allegato 5 – Documentazione UTC: File 2];
- 3) Schena.pdf [cfr. allegato 6 – Documentazione UTC: File 3].

Il **primo file** consiste nella scansione di una cartella cartacea sul cui frontespizio è riportato **"PROGETTO "A" SCHENA COSIMO C.E.C. 30/08/1968 SANGUEDOLCE"**.

La cartella contiene la **licenza edilizia rilasciata in data 31/08/1968** dal Sindaco del Comune di Modugno all'ing. Angelo Zaccaro, per la **"costruzione di n. 4 fabbricati per abitazioni"**. Alla licenza edilizia sono allegati anche **tre elaborati grafici di progetto** ("Progetto di costruzione di 4 fabbricati per civili abitazioni a piano terra e sette piani superiori in Modugno sulla strada Cornole di Ruccia foglio di mappa n. 25, particelle 4, 261, 5") a firma dell'ing. Angelo Zaccaro:

- Tav. 1: Piante. Fabbr. A - B;
- Tav. 2: Piante, prospetti e sezioni. Fabbr. A-A;
- Tav. 3: Piante, prospetti e sezioni. Fabbr. B-B;

Il **secondo file** consiste nella scansione di una cartella cartacea sul cui frontespizio è riportato *"Variante al progetto complesso Modugno – via Cornole di Ruccia C.E.C. 14/04/1972 C.E.G. ~~XXXXXXXXXX~~; ABITABILITA' ~~XXXXXXXXXX~~"*.

Il secondo file contiene una **proposta di variante alla licenza edilizia concessa** (a firma del sig. Romolo Sanguedolce del 15/03/1972) che prevedeva *"di trasformare il piano a pilotis in un piano adibito a servizi sociali quali: un asilo nido, una piccola scuola elementare con annesso ambulatorio medico da usarsi anche a scopo preventivo nel plesso scolastico, un centro socio-culturale per giovani e un centro commerciale"*. Alla proposta di variante è allegato anche **un unico elaborato grafico di progetto** (*"Proposta di variante del piano pilotis nel complesso edilizio sito in Modugno sulla strada Cornole di Ruccia"*), a firma dell'arch. Cecconi e dell'ing. Giovannetti, che rappresenta la **planimetria del solo piano terra del complesso edilizio** (recante il timbro del Comune di Modugno di *"Parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14/04/1972"*).

Lo stesso file contiene inoltre tre istanze di accesso agli atti, nonché una richiesta da parte del sig. Romolo Sanguedolce di *"n.4 copie conformi al progetto di variante approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 14/04/1972"*

Si ravvisa tuttavia l'assenza della vera e propria licenza edilizia.

Il **terzo file** (privo di frontespizio) ricevuto contiene documentazione varia, tra cui:

- Certificazione del 27/05/1974 del Sindaco del comune di Modugno della ultimazione nel *"mese di dicembre 1973"* dei *"lavori per la costruzione di n. 4 fabbricati in Modugno alla c.da Cornole di Ruccia, giusta progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30/08/1968 intestati al sig. Schena Cosimo e volturati al sig. Sanguedolce Romolo"*;

trasferivano l'intera proprietà dell'immobile ai sigg. Benedetto Sergio Landriscina e Giulia Bozzi [cfr. allegato 7 – Atto di compravendita Notaio Luciano Porta];

- **atto di compravendita** per Notaio Vito D'Ambrosio di Bari stipulato in data **23/06/1975**, registrato in Bari in data 01/07/1975 al n. 9255, trascritto a Bari in data 28/06/1975 al n. 12664, con cui il sig. **Romolo Sanguedolce (costruttore del complesso edilizio denominato il Quadrilatero su suolo pervenutogli dal sig. Cosimo Schena)** trasferiva al dott. Nicola Oreste ed alla sig.na Manuela Maffei, in comune ed in parti uguali tra loro, l'immobile oggetto di procedura [cfr. allegato 8 – Atto di compravendita Notaio Vito D'Ambrosio];

In data 26/08/2023 ho effettuato un'ispezione ipotecaria al fine di estrarre l'atto di compravendita per Notaio Giuseppe Cardinali trascritto stipulato il 23/03/2006, repertorio 33610/13379, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24/03/2006 ai nn. 15929/10433 con cui i sigg. sigg. _____ trasferivano ai sigg. _____ per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno l'immobile oggetto di procedura [cfr. allegato 9 – Ispezione ipotecaria].

Gli atti estratti non hanno fornito tuttavia elementi utili alla ricerca.

Nell'atto di compravendita del 1975 viene specificato che il complesso edilizio è stato realizzato "in base a licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Modugno in data 1968" ed è stato "dichiarato abitabile in data 07/11/1974".

L'atto non menziona la variante del 1972, nonostante, a pag. 221 del medesimo atto, vengano citate delle "scuole" presenti a pian terreno, che compaiono solo nell'elaborato grafico allegato alla richiesta di licenza edilizia del 1972.

In data **18/07/2023** ho inviato nuova nota a mezzo pec al Servizio di Assetto del Territorio del Comune di Modugno, ribadendo la **necessità di rinvenire copia della licenza edilizia approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 14/04/1972**, ovvero di motivarne l'assenza con specifica nota.

In data **28/07/2023** ho ricevuto nota di risposta a mezzo pec da parte del Servizio di Assetto del Territorio del Comune di Modugno [cfr. allegato 10 – Nota Servizio Assetto Territorio Comune Modugno] che rappresentava quanto segue:

- *“L’agibilità riporta tutte le concessioni rilasciate per l’immobile in questione, ovvero il titolo originario del 1968 e la variante approvata il 14/04/1972, inoltre nella stessa si dichiara la conformità di quanto realizzato rispetto alla concessione originaria ed alla variante;*
- *L’assenza del titolo espresso non rinvenuto nel faldone potrebbe attribuirsi ad uno smarrimento o, anche, eventualmente, alla possibilità che lo stesso non sia stato rilasciato, come spesso avveniva negli anni ’70 in relazione alle varianti;*
- *Questo ufficio ritiene valida la variante in quanto richiamata nell’agibilità”*

6. INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELL’AREA

Il lotto di vendita è composto da **un appartamento** posto al piano secondo di un **fabbricato di nove piani fuori terra** (indicato come corpo A/3), porzione di un più ampio complesso edilizio denominato “il Quadrilatero” sito in Modugno alla via Cornole di Ruccia, 23.

Il complesso edilizio è infatti costituito da **n°4 fabbricati multipiano a forma di L**, indicati come corpo A/1, corpo A/2, corpo A/3, corpo B, disposti in maniera speculare tra loro rispetto al centro dell’ampio cortile condominiale, di forma pressoché rettangolare, destinato a verde e a parcheggio, nonché da un corpo basso di collegamento tra i fabbricati indicati come corpo A/3 e corpo B.

La destinazione dei fabbricati è mista: i servizi sono concentrati al pian terreno; la residenza ai piani superiori.

Due dei quattro fabbricati (corpi A/1 e A/2), quelli disposti lungo il fronte SO-NE, hanno accesso diretto da via Cornole di Ruccia, sicché i servizi collocati al piano terra sono ad uso non esclusivo dei condomini, ma aperti all'intero quartiere.

Lungo lo stesso fronte si colloca l'accesso pedonale e carrabile al cortile condominiale.

Il fabbricato cui afferisce l'appartamento oggetto della presente procedura, indicato come **corpo A/3**, è quello collocato nello spigolo SE del cortile condominiale.

L'accesso al fabbricato avviene da due scale poste rispettivamente sul lato lungo e sul lato corto della L. L'unità immobiliare pignorata afferisce alla scala F, con accesso dal lato lungo della L, e si pone al secondo piano. Sul pianerottolo del secondo piano insistono tre accessi ad altrettanti appartamenti. L'immobile periziato si pone sulla destra rispetto allo smonto della scala ed è contraddistinto come interno 4.

L'unità abitativa comprende anche i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio per Legge o per destinazione, compresa la centrale termica ed idrica (sita nel corpo B del comprensorio), che è comune a tutti e quattro edifici che compongono il comprensorio, e con il **diritto ad un posto macchina nel cortile interno scoperto, delimitato con fasce in calce e indicato per ubicazione con il numero quattro.**

Sono però, in ogni caso esclusi da comunione e riservati in proprietà esclusiva di terzi:

- Tutti i locali a piano terra e corpi bassi;
- Una zona di cortile interno, in attacco all'esterno con il confine verso est, costituita dalla fascia compresa tra detto confine ed i muri della facciata esposta ad est dei fabbricati Corpo B e Corpo A/3 ed il muro ad est del corpo basso di collegamento fra detti due fabbricati (corpo basso anch'esso di

esclusiva proprietà di terzi), ma il tutto gravato da servitù di affacci, sporti, veduta e stillicidio, anche per sciorinamento di panni con bracci e fili sporgenti da balconi e finestre a favore dei piani superiori;

- Il vano in cui è ubicata la cabina di trasformazione di proprietà dell'ENEL.

Il complesso edilizio si colloca nella più **estrema periferia meridionale di Modugno**, al di là di via Cornole di Ruccia, importante strada di quartiere, tratto urbano della strada provinciale SP110 Modugno - Carbonara, che marca, in parte, il limite dell'abitato.

Si tratta della parte più snella della città ove si concentrano i complessi edilizi, realizzati negli anni '70 in attuazione delle zone di espansione del previgente piano urbanistico, costituiti da edifici di 8-10 piani fuori terra.

Nonostante la breve distanza in linea d'area (meno di 1 km) dal centro cittadino, la comunicazione tra le due parti di città è complicata da una viabilità particolarmente minuta e poco razionale che rende l'utilizzo dell'auto poco indicata per coprire tale spostamento (il centro storico dista appena 15 min a piedi).

La zona è comunque tra le meglio servite di tutta la città di Modugno in considerazione della prossimità alla principale area a verde dell'abitato, Parco Padre Pio, e alle aree a standard sorte nell'ambito della attuazione delle contigue zone C (nonché dei servizi di cui è già dotato il complesso edilizio stesso).

Oltre ai parcheggi pertinenziali allocati nel cortile condominiale, l'area risulta ben dotata di parcheggi pubblici, dislocati lungo via Cornole di Ruccia, in prossimità del Parco Padre Pio.

L'area inoltre è prossima alla nuova stazione di R.F.I. realizzata nell'ambito del raddoppio dei binari della tratta Bari S. Andrea-Bitetto, che ridurrà la distanza dal capoluogo pugliese.

L'area è in ultimo particolarmente prossima allo svincolo autostradale distante appena 10 min.

7. DATI URBANISTICI E REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il fabbricato cui fa capo l'unità immobiliare oggetto della presente perizia ricade in zona omogenea territoriale "B3 – Zona di completamento" a carattere prevalentemente residenziale del vigente **Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 5105 del 21/11/1995.**

Le ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale hanno portato all'individuazione delle seguenti pratiche edilizie:

- **licenza edilizia** rilasciata in data **31/08/1968** dal Sindaco del Comune di Modugno all'ing. Angelo Zaccaro, per la "costruzione di n. 4 fabbricati per abitazioni";
- **certificato di abitabilità** rilasciato in data 07/11/1974 dal Commissari Prefettizio dei "fabbricati siti alla via Cornole di Ruccia, 23";

Come illustrato nel precedente capitolo 5 "Indagini di Due Diligence", la **licenza edilizia approvata dalla commissione edilizia nella seduta del 14/04/1972** (in variante alla licenza del 1968) **non è stata rinvenuta nel file estratto dal Comune di Modugno.**

Tuttavia:

1. l'unico elaborato grafico di progetto allegato alla "Proposta di variante del piano pilotis nel complesso edilizio sito in Modugno sulla strada Cornole di Ruccia" reca il timbro del Comune di Modugno di "Parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14/04/1972".
2. la licenza edilizia è richiamata nelle premesse del certificato di abitabilità: "Visto il progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30/08/1968 intestato al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ e volturato in favore del sig. ~~XXXXXXXXXX~~, e Variante approvata il 14/04/1972";

3. con nota del 28/07/2023 il Servizio di Assetto del Territorio del Comune di Modugno ha chiarito che
“Questo ufficio ritiene valida la variante in quanto richiamata nell’agibilità”

Ad ogni modo si segnala che

- **la planimetria catastale - che rappresenta anche il corpo scale del fabbricato - dell’immobile pignorato è coerente con lo stato dei luoghi rilevato nell’ambito del sopralluogo esperito in data 13/04/2023 (ad eccezione di qualche modifica interna all’appartamento di cui si parlerà nel successivo capitolo);**
- **lo stato dei luoghi dei fabbricati, rilevato nell’ambito del sopralluogo esperito in data 13/04/2023, differisce profondamente dallo stato di progetto autorizzato con licenza edilizia del 31/08/1968;**
- **l’unico elaborato grafico allegato alla proposta di variante, recante il timbro del Comune di Modugno di “Parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14/04/1972”, si riferisce al solo piano terra;**
- **la variante, nell’ambito della “trasformazione del piano a pilotis in un piano adibito a servizi sociali”, ha modificato sostanzialmente l’androne e il corpo scale (dimensione e posizione reciproca del vano scale e dell’ascensore) dei fabbricati;**
- **lo stato dei luoghi del piano terra dei fabbricati, rilevato nell’ambito del sopralluogo esperito in data 13/04/2023, differisce da quello rappresentato nell’unico elaborato grafico allegato alla variante (con riferimento alle dimensioni del corpo scale), approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14/04/1972;**
- **in assenza delle planimetrie di progetto di variante dei piani superiori non è possibile verificare la conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e lo stato di progetto approvato;**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto non è possibile attestare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile pignorato.

Il complesso edilizio è stato sì regolarmente realizzato in forza della variante approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14/04/1972, ma non si dispone della documentazione tecnica necessaria per attestare la conformità urbanistico-edilizia (confronto tra stato dei luoghi e stato di progetto assentito), e non già perché non rinvenuta nel fascicolo, ma perché mai prodotta dai proponenti, che, come detto, si sono limitati a modificare il piano terra al fine di "di trasformare il piano a pilotis in un piano adibito a servizi sociali quali: un asilo nido, una piccola scuola elementare con annesso ambulatorio medico da usarsi anche a scopo preventivo nel plesso scolastico, un centro socio-culturale per giovani e un centro commerciale".

Si segnala in ultimo che una porzione del balcone esposto a sud-ovest è stato verandato, opera questa mai denunciata.

8. DATI CATASTALI E REGOLARITA' CATASTALE

L'unità immobiliare di che trattasi risulta intestata per 1/2 ciascuno a

e a :

Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
VIA CORNOLE DI RUCCIA n. 23C Scala F Interno 4 Piano 2	28	593	30	A/3	4	5,5 vani	Totale: 126 mq Totale escluse aree scoperte: 121 mq	Euro 497,09

L'appartamento periziato risulta difforme dalla planimetria catastale, estratta in data 12/04/2023 dalla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio, presentata in data 18/01/1975, e pertanto non se ne può attestare la regolarità catastale.

in maniera speculare tra loro rispetto al centro dell'ampio cortile condominiale, nonché di un corpo basso di collegamento tra i fabbricati indicati come corpo A/3 e corpo B.

La destinazione dei fabbricati è mista: i servizi sono concentrati al pian terreno; la residenza ai piani superiori.



Figura 2 - Individuazione del fabbricato nell'ambito del complesso edilizio denominato "Il Quadrilatero"

Due dei quattro fabbricati (corpo A/1 e A/2), quelli disposti lungo il fronte SO-NE, hanno accesso diretto da via Cornole di Ruccia, sicché i servizi collocati al piano terra sono ad uso non esclusivo dei condomini, ma aperti all'intero quartiere.

Il fabbricato cui afferisce l'appartamento oggetto della presente procedura, indicato come corpo A/3, è quello collocato nello spigolo SE del cortile condominiale.

L'accesso al fabbricato avviene da due scale poste rispettivamente sul lato lungo e sul lato corto della L. L'unità immobiliare pignorata afferisce alla scala F, con accesso dal lato lungo della L, e si pone al secondo piano. Sul pianerottolo del secondo piano insistono tre accessi ad altrettanti appartamenti. L'immobile periziato si pone sulla destra rispetto allo smonto della scala ed è contraddistinto come interno 4.

L'unità abitativa comprende anche i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio per Legge o per destinazione, compresa la centrale termica ed idrica (sita nel corpo B del comprensorio), che è comune a tutti e quattro edifici che compongono il comprensorio, e con il diritto ad un posto macchina nel cortile interno scoperto, delimitato con fasce in calce e indicato per ubicazione con il numero quattro.

Come detto innanzi, l'immobile ha subito una variazione nella distribuzione degli spazi interni rispetto alla configurazione originaria desumibile dalla planimetria catastale redatta nel '75, pochi mesi dopo l'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato.

Dalla porta di ingresso si accede ad un ampio vano destinato a soggiorno (ampliato rispetto alla configurazione originaria in danno di una porzione del lungo corridoio). Da una porta interna in asse con quella di ingresso si accede ad un corridoio, un disimpegno di forma irregolare a servizio dell'ampia cucina, di una camera da letto doppia, di uno studio, di un ripostiglio, e di un ulteriore, piccolo, disimpegno da cui si accede alla camera matrimoniale e al servizio igienico. Dalla porzione verandata dell'ampio balcone esposto a sud-ovest, a servizio del soggiorno e della cucina, si accede poi ad un piccolo locale adibito a lavanderia. La camera da letto doppia dispone di un secondo balcone, esposto a nord-est.

Tutti gli ambienti risultano sufficientemente areati ed illuminati ad eccezione del piccolo ripostiglio e dello studio ricavato in fondo al disimpegno principale, in danno della camera da letto doppia dotata di balcone,

originariamente più ampia. Tale ultimo ambiente, appare comunque sufficientemente illuminato attraverso la sommità della parete confinante con la camera da letto doppia, realizzata in vetro cemento.

L'altezza interna, costante per tutti i vani dell'unità immobiliare, è pari a 2,70 m coerentemente con l'art. 1 del Decreto Ministero della Sanità del 5 luglio 1975.

Le camere da letto hanno entrambe superficie superiore ai 14 mq, prescritti dall'art. 2 del Decreto Ministero della Sanità del 5 luglio 1975 come valore minimo per le camere da letto doppie o matrimoniali.

Da un punto di vista impiantistico l'immobile dispone di riscaldamento con radiatori, di uno scaldabagno posto nel locale verandato, nonché di un impianto di condizionamento consistente in tre monosplit e corrispondenti pompe di calore installate sui balconi.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Le rifiniture dell'appartamento sono di discreta qualità e in buon stato di conservazione.

Nell'ambito del rilievo non sono stati rilevati quadri fessurativi ovvero quadri umidi.

10. STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi l'immobile risulta occupato dagli attuali intestatari catastali, sigg.

, e a

, e dal loro nucleo familiare.

11. CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA

L'immobile oggetto di pignoramento è di titolarità dei sigg.

, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione di beni,

cui è pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio Cardinali Giuseppe il 23/03/2006, repertorio

33610/13379, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24/03/2006 ai nn. 15929/10433 di formalità dai sigg.

e

Ai signori sopra meglio generalizzati, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione di beni, quanto alienato era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Porta Luciano il 19/02/1982, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/03/1982 ai nn. 7290/6309 di formalità, dai sigg. e

Ai signori sopra meglio generalizzati, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione di beni, quanto alienato era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio D'Ambrosio Vito il 23/06/1975, repertorio 49986/10047, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/06/1975 al n. 12644 di formalità, dal sig.

12. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari rileva che gli immobili oggetto della presente procedura a tutto il 26/08/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni di qualsiasi natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Cardinali Giuseppe il 23/03/2006, repertorio 33611/13380, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il 24/03/2006 ai nn. 15930/2694 di formalità in favore di

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena – C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni, 3) e contro i sigg.

(per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione di beni), per la complessiva somma di € 300.000,00 (capitale di € 150.000,00). Si rileva annotamento di surrogazione rogato dal Notaio Mardesic Caterina il 23/02/2011, repertorio 66189, annotato presso l’Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il 18/03/2011 ai nn. 11751/1746 di formalità con il quale il credito è stato surrogato in favore di Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli – C.F. 04485191219 (domicilio ipotecario eletto Napoli via Toledo, 177);

- **Pignoramento Immobiliare** notificato dall’Ufficiale Giudiziario UNEP Corte di Appello di Bari il 26/03/2022, repertorio 2663, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il 19/04/2022 ai nn. 20063/14886 di formalità in favore di YODA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) – C.F. 05111630264 e contro i sigg.

(per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione di beni).

13. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

In data 28/08/2023 ho inviato nota a mezzo e-mail ordinaria alla società _____ che di occupa della amministrazione del condominio cui fa capo l’appartamento pignorato per avere conoscenza della eventuale situazione debitoria dei soggetti eseguiti nell’ambito della presente procedura.

In data 06/09/2023 la società _____ . replicava a mia mail segnalando un debito sino al 06/09/2023 di € 5.741,75 [cfr. allegato 11 – Nota _____ s.n.c.].

14. COMPUTO SUPERFICI

Ai fini del computo delle superfici si è fatto riferimento alle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”* dell’Agenzia del Territorio.

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della **superficie commerciale** dell’immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell’intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Le unità immobiliari sono solitamente composte da **superficie principale** e da **superfici accessorie**. Per ottenere la superficie commerciale occorre **omogeneizzare**, con opportuni coefficienti di ragguaglio, **le superfici accessorie a quella principale**.

La superficie commerciale dei **vani principali ed accessori diretti** è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne (perimetrali), considerando queste ultime sino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari. Le murature, interne ed esterne, sono state computate per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le **superfici accessorie da omogeneizzare** si distinguono in:

- a) **Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare**: balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini, ecc.;
- b) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare**: cantine, soffitte, locali deposito, posti auto coperti e scoperti, ecc.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- **comunicanti con i locali principali**, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- **non comunicanti e non ad essi collegate**, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Il lotto di vendita oggetto della presente procedura consiste come detto in un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di nove piani fuori terra.

L'appartamento dispone di **due balconi**, uno sul lato sud-ovest e uno sul lato nord-est del fabbricato, ai quali si accede attraverso porte finestre dai vani principali dell'appartamento, e pertanto **verranno considerati come pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali** e, di conseguenza, **computati al 30% della loro superficie**.

La piccola lavanderia collocata sul balcone esposto a sud-ovest **verrà invece considerata come pertinenza esclusiva accessoria non comunicante con i vani principali** e, di conseguenza, **computata al 25% della sua superficie**.

Superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto	119,74 mq
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (30% di 15,35 mq)	4,61 mq
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie (25% di 2,11 mq)	0,53 mq
Superficie Commerciale	124,88 mq

La **Superficie Commerciale del lotto di vendita**, opportunamente arrotondata al metro quadrato per eccesso ai sensi del DPR D.P.R. 138/98, è pari a **125 mq**.

Le **superfici utili nette** sono invece così suddivise (si rimanda alla planimetria di rilievo allegata per maggiori dettagli):

Soggiorno	S	22,64 mq
Cucina	K	16,44 mq
Camera da letto doppia	LD	19,80 mq
Camera da letto matrimoniale	LM	17,33 mq
Studio	ST	7,38 mq
Disimpegno	D1	11,52 mq
Disimpegno	D2	1,80 mq
Ripostiglio	R	2,83 mq
Servizio igienico	WC1	4,88 mq
Lavanderia	L	2,11 mq
Balcone	B1	11,60 mq
Balcone	B2	3,77 mq
Veranda	V	3,96 mq

L'unità abitativa ha superficie netta pari a **126,60 mq** (di cui 110,69 mq di superficie coperta – comprensiva della porzione verandata del balcone – e i residui 15,37 mq di superfici scoperte) ed altezza interna è pari a 2,70 m. Resta rispettata l'ottemperanza al Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 sia in merito alle superfici abitabili che alla illuminazione diretta.

15. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare di che trattasi, è stata svolta preliminarmente un'approfondita indagine finalizzata a stabilire una quotazione media per immobili con caratteristiche simili.

Attraverso la consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate si sono ricavati i seguenti dati relativi alle quotazioni immobiliari, pubblicate con cadenza semestrale, per l'ambito territoriale omogeneo (zona OMI) di riferimento e per la tipologia immobiliare commerciale, in condizioni ordinarie:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - 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)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.250	1.750

A supporto della presente stima si è consultato anche il sito borsinoimmobiliare.it. I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale. Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

Per la zona omogenea di riferimento il sito borsinoimmobiliare.it individua i seguenti valori:

BORSINOIMMOBILIARE.IT			
Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali			
QUOTAZIONI			
Comune:	Modugno		
Zona:	Semiperiferia		
Valori di vendita (€/mq)			
Abitazioni e ville	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Abitazioni in stabili di fascia media	1.290	1.579	1.868

Sulla base dei dati raccolti è stata svolta la stima del valore di mercato dell'immobile attraverso due procedimenti: sintetico-comparativo e MCA (Market Comparison Approach).

16. STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Il metodo di stima sintetico-comparativo è incentrato sulla ricognizione di prezzi storici e certi che, in ragione della loro rappresentatività, si pongono come idonei parametri di determinazione del valore da attribuire al bene oggetto della stima, allorquando i prezzi di confronto riguardino immobili forniti di caratteristiche, per lo meno, analoghe a quelle proprie dell'immobile da valutare, sia relativamente alla disciplina urbanistica delle rispettive zone di appartenenza sia alla tipologia ed alla morfologia.

Considerando le caratteristiche estrinseche (ubicazione, dotazione di servizi e spazi pubblici, qualità dell'ambiente esterno...) ed intrinseche (grado di rifinitura interna ed esterna, stato di manutenzione delle strutture e degli impianti, età dell'edificio) dell'immobile, rinvenute in fase di sopralluogo, si può ragionevolmente assumere il valore unitario di mercato pari a **€/mq. 1.540**, valore medio dei valori ricavati dall'OMI e dal sito borsino immobiliare.it.

(Valore di mercato **medio** OMI + Valore medio abitazioni in stabili di **fascia media** Borsino Immobiliare) / 2 = (1.500 €/mq + 1.579 €/mq) / 2 = 1539,50 €/mq

Tale valore unitario, condivisibile anche sulla base della personale esperienza, rapportato alla superficie commerciale complessiva rilevata pari a mq. 106 permette di definire un valore di stima pari a:

Valore di stima = 1.540 €/mq x 125,00 mq = **€ 192.500**

17. METODO COMPARATIVO (MARKET COMPARISON APPROACH)

Il **Market Comparison Approach (M.C.A.)** è una procedura sistematica che si applica per la stima del valore di mercato degli immobili e si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) e dell'immobile da valutare (subject).

Gli immobili da confrontare devono ricadere nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare ed occorre effettuare il confronto con un numero congruo di comparabili (almeno 3 o 4 in genere).

L'operazione di aggiustamento dei prezzi mira a trasformare, idealmente, il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello del comparabile supposto idealmente con le stesse caratteristiche del subject.

Analisi di mercato segmento Residenziale				
NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	26/08/23	26/08/2023	26/08/2023	26/08/2023
Descrizione sintetica	Piazza Enrico De Nicola. Appartamento di circa 120 mq posto al quarto piano con ascensore. La soluzione è composta da ingresso/salone, cucina abitabile con veranda provvista di concessione edilizia in sanatoria, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio. L'immobile è dotato di una cantina di 11 mq posta al piano seminterrato e di un posto auto assegnato scoperto in zona condominiale recintata. Inoltre nel prezzo di vendita è incluso un deposito di 41 mq posto al piano terra all'interno dello stesso complesso condominiale.	appartamento sito in via Giovanni Verga, 46 bellissima zona di fronte parco pubblico, palazzo posto in giardino condominiale recintato, in con riscaldamento autonomo, 2 posti auto (1 personale coperto in garage sito nel complesso, ed 1 esterno in giardino condominiale.).	Appartamento in vendita in via Caduti Sul Lavoro, 21 Nelle vicinanze della scuola Dante Alighieri, proponiamo in vendita al quinto e ultimo piano (con ascensore) ampio appartamento in buone condizioni generali composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile con accesso ad ulteriore stanza, disimpegno, camera da letto, 2 camerette e doppio servizio	Attico in vendita in via Caduti Sul Lavoro, 19 In ottima zona residenziale nei pressi della Chiesa Immacolata, proponiamo in vendita luminoso quadrivani posto al 6 ed ultimo piano di stabile appena RISTRUTTURATO! L'immobile si presenta in buone condizioni generali pertanto la ristrutturazione potrebbe essere parziale ed è così composto: ingresso, cucinino, tinello, doppio soggiorno, camera da letto, 2 camerette e bagno. Di pertinenza cantinola di mq. 16 e posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale. Anno di costruzione 1988.
Localizzazione	Periferia	Periferia	Periferia	Periferia
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Superficie Commerciale	131	128	130	120
Richiesta (Euro)	210.000	220.000	215.000	192.000
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	1.603	1.719	1.654	1.600
Indipendente - Porzione	Porzione	Porzione	Porzione	Porzione
Piano	4	1	5	6
Condizioni di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
Livello impiantistico	Medio	Medio	Medio	Medio
Presenza ascensore	Sì	Sì	Sì	Sì
Presenza Box auto	Sì	Sì	No	No
Presenza Posti Auto	Sì	Sì	Sì	Sì
Presenza Cantine	Sì	No	Sì	Sì

Presenza area esterna esclusiva	Sì	Sì	Sì	Sì
Classe energetica	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Altro	-	-	-	-
Fonte Comparativo	https://www.idealista.it/immobile/27441047/	https://www.idealista.it/immobile/26964915/	https://www.idealista.it/immobile/26224253/	https://www.idealista.it/immobile/23968237/
Foto				

Coefficienti	Soggetto	1	2	3	4
Ubicazione	Periferia	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Appeal Archit. e caratteristiche generali del fabbricato	Sufficiente	INFERIORE	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE
%		5%	0%	5%	5%
Piano	Secondo	SUPERIORE	INFERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE
%		-10%	5%	-15%	-20%
Stato manutentivo	Buono	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Livello impiantistico	Medio	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Dimensioni	125	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	INFERIORE
%		-10%	-5%	-5%	5%
Altro	Presenza Posti Auto	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%

Trattativa Commerciale %	10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Coefficiente totale		-25%	-10%	-25%	-20%
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO		1.202	1.547	1.240	1.280

**VM unitario (€/mq)
COMMERCIALE**

1.300,00

**Fattore di
Arrotondamento**

(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

-2

Valore di stima = 1300 €/mq x 125,00 mq = € 162.500

18. CONCLUSIONI

Mediando i valori di stima, ricavati con i procedimenti precedentemente descritti, si perviene al **più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato** e precisamente:

valore di stima = € (192.500 + 162.500) / 2 = **€ 177.500**

Valore che può essere ragionevolmente arrotondato a € 180.000,00 (diconsi euro centottantamila/00)

Così come richiesto tale valore va ridotto di un'aliquota pari ad un 15% (per tener conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc.) oltre che degli oneri per **sanare le difformità catastali (€ 350,00)** e del **saldo degli oneri di natura condominiale (€ 5.741,75)**.

Valore a base d'asta = € (180.000 x 0,85) - € 350,00 - € 5.741,75 = **€ 146.908,25**

Valore che può essere ragionevolmente arrotondato a **€ 147.000,00** (euro ottantacinquemilacinquecento/00)

Assolto il mandato affidato depositato la presente relazione unitamente a tutti gli allegati, il tutto in assolvimento dell'incarico conferito e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 07/09/2023

ing. Stefano Dal Sasso

