

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721**TRIBUNALE DI BARI****- SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI -****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 114/2024 R.G.****1.0 - PREMESSA**

L'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dr.ssa Raffaella Simone, giusta Istanza delle Curatrici della Liquidazione Giudiziale in epigrafe Avv. Teresa Dentamaro e Dott.ssa Elena Torsi, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Ugo De Corato, domiciliato in Bari alla via Gargasole, 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari, Sez. A, al n° 3985, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al N. 1394 e dei Periti al N. 28, "Consulente Tecnico d'Ufficio", nella procedura di Liquidazione Giudiziale **N. 114/2024 R.G.** in danno della società

trascritta presso la Conservatoria dei Registri della Conservatoria di Bari in data 20/09/2024 R.G. n. 45185 R.P n. 34567, ponendo allo scrivente i seguenti quesiti: "esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda:

- A.** all'acquisizione della necessaria documentazione, e nello specifico: documentazione ipocatastale e catastale, certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relativi ai beni intestati al socio il cui patrimonio è in liquidazione giudiziale per il ventennio anteriore alla data della dichiarazione dell'apertura della liquidazione giudiziale ovvero ove lo ritenga, opportuno, la certificazione notarile corrispondente (completa dei dati catastali), verificando se detti documenti risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione della sentenza di apertura della procedura;
- B.** all'identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;
- C.** ad una sommaria descrizione dei beni, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO****VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182****E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it****C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721**

costruzione o del ripristino;

- D.** ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2/9/1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- E.** ad accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto D) gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6/6/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste all'art. 40, sesto comma, della legge 28/2/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma cinque del DPR 6/6/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- F.** ad identificare catastalmente l'immobile, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. In relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- G.** ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della procedura la parte in liquidazione giudiziale era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità del soggetto sia suscettibile di separazione in

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbary.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- H.** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- I.** a verificare se l'immobile sia gravato da censo, livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- J.** a indicare il valore, la superficie ed i confini procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- K.** ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla sentenza di apertura della procedura; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia



STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;

- L.** ad accertare se i beni sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- M.** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- N.** a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- O.** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008 (G.U. n. 47 del 25/2/2008), ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.”

* * *

Gli immobili da valutare, sulla base della documentazione fornita dai Curatori Giudiziali, ovvero della nota di trascrizione di apertura della liquidazione giudiziale trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari, in data 29.09.2024 al n. 45185 di registro generale ed al n. 34567 di registro particolare, sono i seguenti:

Unità Negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Comune F262 - MODUGNO (BA) - Catasto fabbricati, Foglio 20, Particella 2764, Subalterno 4 - Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Via Giuseppe di Vagno, n. 11/A, piano T.

Immobile n. 2: Comune F262 - MODUGNO (BA) - Catasto fabbricati, Foglio 20, Particella 2764, Subalterno 13 - Natura A3 - abitazione di tipo economico, Via Gioacchino Rossini, n. 63, piano 1.

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721**2.0 – DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale ventennale richiesta dal sottoscritto c.t.u. presso l'Agenzia delle Entrate di Bari è costituita:

- da una certificazione ipotecaria: -sulle iscrizioni contro e trascrizioni a favore e contro
nel periodo dal 24.01.2013
al 16.03.2026; -sulle iscrizioni contro e trascrizioni a favore e contro
nata a Modugno (BA)

-

-sulle iscrizioni contro e trascrizioni a favore e contro la

, nel

periodo dal 26.09.2011 al 20.02.2013, sopra le unità immobiliari censite in catasto fabbricati al foglio 20, Particella 2764, Subalterni 4-13 ed al foglio 20, particella 1760, sub 2, 4, 3, nonché sopra le unità censite in catasto terreni al foglio 20, particella 1760-1764.

- da due visure storiche per immobile delle unità immobiliari censite in catasto fabbricati al foglio di mappa 20, Particella 2764, Subalterni 4-13, con relative planimetrie catastali;
- da un estratto di mappa catastale dell'area censita in catasto terreni al foglio di mappa 20, Particella 2764;
- dal titolo di provenienza del bene.

3.0 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato la documentazione catastale delle unità immobiliari in oggetto, il giorno 11.02.2026, alle ore 16.00 dava inizio alle operazioni peritali che si concludevano lo stesso giorno alle ore 16.40.

Il C.T.U. nel corso dell'ispezione peritale, alla presenza del Sig. _____ accertava l'ubicazione, la consistenza ed i confini degli immobili in questione, eseguiva inoltre rilievi fotografici,

5



STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO****VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182****E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it****C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721**

misurazioni ed annotava, prendendo appunti su separati fogli, il tipo, la qualità dei manufatti ivi ispezionabili e quant'altro necessario per la redigenda relazione di stima.

Nel corso di separate indagini il sottoscritto si recava altresì presso l'ufficio tecnico del Comune di Modugno ove acquisiva la documentazione urbanistica dell'immobile in questione, nonché presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di pubblicità immobiliare ove richiedeva e acquisiva le certificazioni ipotecarie ventennali e catastali.

4.0 - RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto C.T.U., viste le unità immobiliari oggetto di stima, esaminati i documenti delle proprietà in questione, consultati gli atti tecnici presso il Comune di Modugno (BA), è del parere che gli stessi possano essere convenientemente ricompresi in un unico lotto e nello specifico:

- Appartamento sito nel Comune di Modugno (BA), alla Via Gioacchino Rossini n. 63, al primo piano, con pertinenziale accessorio costituito da un posto auto scoperto di piano terra con accesso attraverso lo spazio di manovra comune che si diparte dalla via Di Vagno, civico 11. Il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune censuario di Modugno (BA), al **foglio di mappa 20, particella 2764, subalterno 13** relativamente all'appartamento e **subalterno 4** relativamente al posto auto.

4.1 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**LOTTO UNICO****INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile da valutare è costituito da un appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Modugno (BA), alla Via Gioacchino Rossini numero civico 63, al primo piano con accesso dalla porta posta di fronte a destra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale.



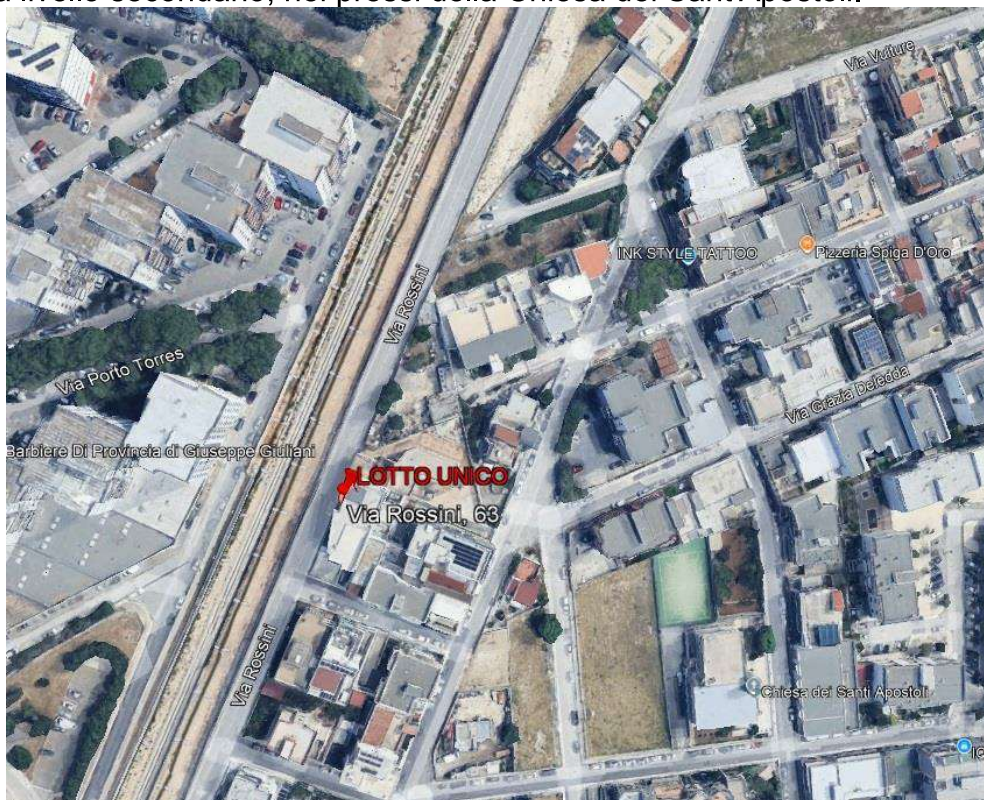
STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO****VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182****E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbary.it****C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721**

È parte integrante della consistenza dell'immobile un posto auto scoperto di piano terra con accesso attraverso lo spazio di manovra comune che si diparte dalla via Di Vagno, civico 11 e precisamente il primo a sinistra per chi accede dalla via Di Vagno nello spazio di manovra comune.



STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO****VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182****E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it****C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721**

L'immobile è ubicato in posizione centrale/via Battisti-via per Bari-via per Bitritto del Comune di Modugno, Codice di Zona B3, microzona catastale 2, in una zona urbanizzata a livello primario e parzialmente a livello secondario, nei pressi della Chiesa dei Sant'Apostoli.



STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico 41° 5'19.14"N e 16°47'0.97"E.

COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: l'unità immobiliare oggetto di stima è porzione di un fabbricato condominiale di recente costruzione costituito da tre piani fuori terra oltre il piano terra, il piano interrato ed il piano copertura.



Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in cemento armato con solai piani in latero cemento.

Le rifiniture condominiali sono di buona qualità, con il prospetto esterno rifinito con mattoni da cortina ed intonaco spatolato tinteggiato al quarzo.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale delle parti comuni, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, può definirsi discreto.

L'appartamento in oggetto, posto al primo piano, con ingresso posto di fronte a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo di interpiano, è composto da ingresso-cucina, un vano utile, disimpegno, bagno e terrazzino; l'altezza utile dei suddetti vani è di mt. 2,70 circa.

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

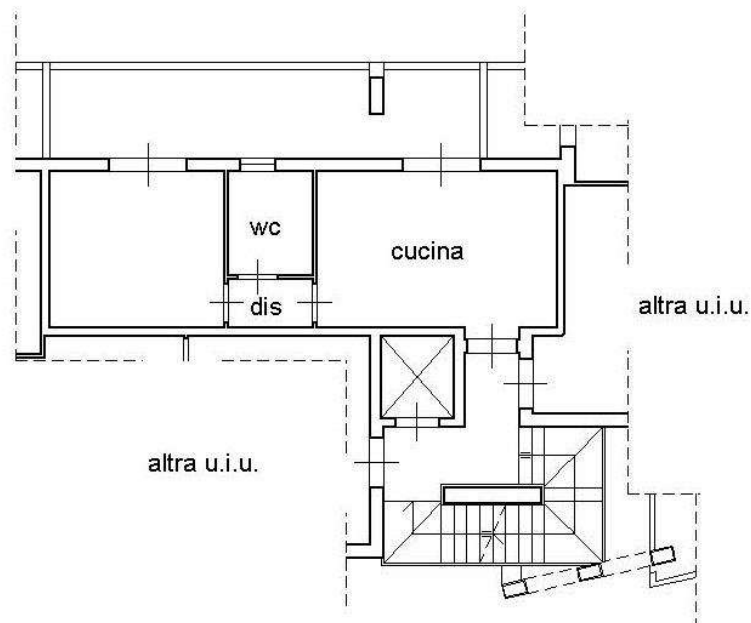
VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

PIANO PRIMO

H=2.70mt



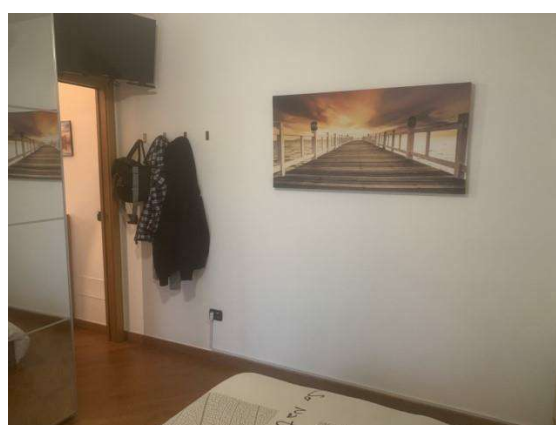
via G. Rossini



STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO****VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182****E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it****C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721**

Il pertinenziale accessorio è invece costituito da un posto auto scoperto a piano terra con accesso attraverso lo spazio di manovra comune che si diparte dalla via Di Vagno, civico 11.



STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE
DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182
 E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it
 C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

PIANO TERRA



L'immobile risulta dotato di attestato di prestazione energetica valido fino al 27/05/1936 e trovasi in classe energetica E.

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: dalle misurazioni effettuate si è calcolato che

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

L'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici:

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA (Mq)	CONDIZIO NI
vani utili	Sud	32,80	Buone
terrazzino	Sud	16,20	Buone
posto auto	Nord-Ovest	20,00	Buone

Facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della **<<superficie commerciale>>** si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
vani utili	39,55	1,00	39,55
terrazzino	16,20	0,35	5,67
posto auto	20,00	0,20	4,00
		Sommano	49,22

che si arrotondano a **Mq 49**

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi **Mq 49**.

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721**CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO****STRUTTURA**

In elevazione : in cemento armato

Solai : piani in latero cemento

Copertura : piana

ESTETICA ESTERNA

Prospetto : mattoni da cortina e rivestimento spatolato tinteggiato al quarzo

Basamento : battiscopa

Balconi : in muratura e ringhiera metallica e vetro

Infissi esterni : in alluminio anodizzato e vetro camera, con zanzariere e tapparelle in pvc

Portone : in ferro e in alluminio e vetro

CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'IMMOBILE**PAVIMENTI**

Vani utili : piastrelle in ceramica 60x15 cm.

Balcone : piastrelle in ceramica 15x30 cm.

Battiscopa : in ceramica

INTONACI

Pareti : intonaco civile

Soffitti : intonaco civile

Finiture : idropittura

INFISSI

Infissi interni : porte a scrigno in legno

BAGNO

Pavimento : piastrelle in ceramica 33x33 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica e idropittura

Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e piatto doccia

IMPIANTI

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

Riscaldamento : di tipo autonomo con caldaia murale a gas

Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana

Gas : allacciato alla rete urbana

Elettrico : allacciato alla rete urbana

Citofonico : presente

Allarme : non presente

POSTO AUTO AL PIANO TERRA

Pavimento : piastrelle in ceramica

Recinzione : in muratura con sovrastante ringhiera in ferro

Infissi : in ferro

CONFINI: l'appartamento confina: a **Nord** con vano scala e altro appartamento al piano, ad **Est** con altro stabile, a **Sud** con Via Rossini, ad **Ovest** con altro appartamento al piano, salvo altri.

Il posto auto al piano terra, confina: a **Nord** con Via Rossini, ad **Est** con altro posto auto, a **Sud** con area di manovra, ad **Ovest** con via Di Vagno, salvo altri.

DATI CATASTALI: l'immobile in oggetto risulta censito nel **catasto fabbricati** del comune censuario di Modugno, in ditta

proprietario per 1/1: -relativamente all'appartamento al **foglio di mappa**

20, particella 2764, subalterno 13, Via Giacomo Rossini n. 63, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 45, totale escluse aree scoperte mq. 40, rendita catastale € 232,41; -relativamente al posto auto al **foglio di mappa 20, particella 2764, subalterno 4**, Via Giuseppe di Vagno n. 11/A, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 18, superficie catastale totale mq. 20, rendita catastale € 39,04.

- **VETUSTA'**: l'immobile in oggetto è stato edificato nell'anno 2011.

- **STATO DI CONSERVAZIONE:** complessivamente possiamo definire buono lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento.

Le rifiniture interne sono di livello discreto.

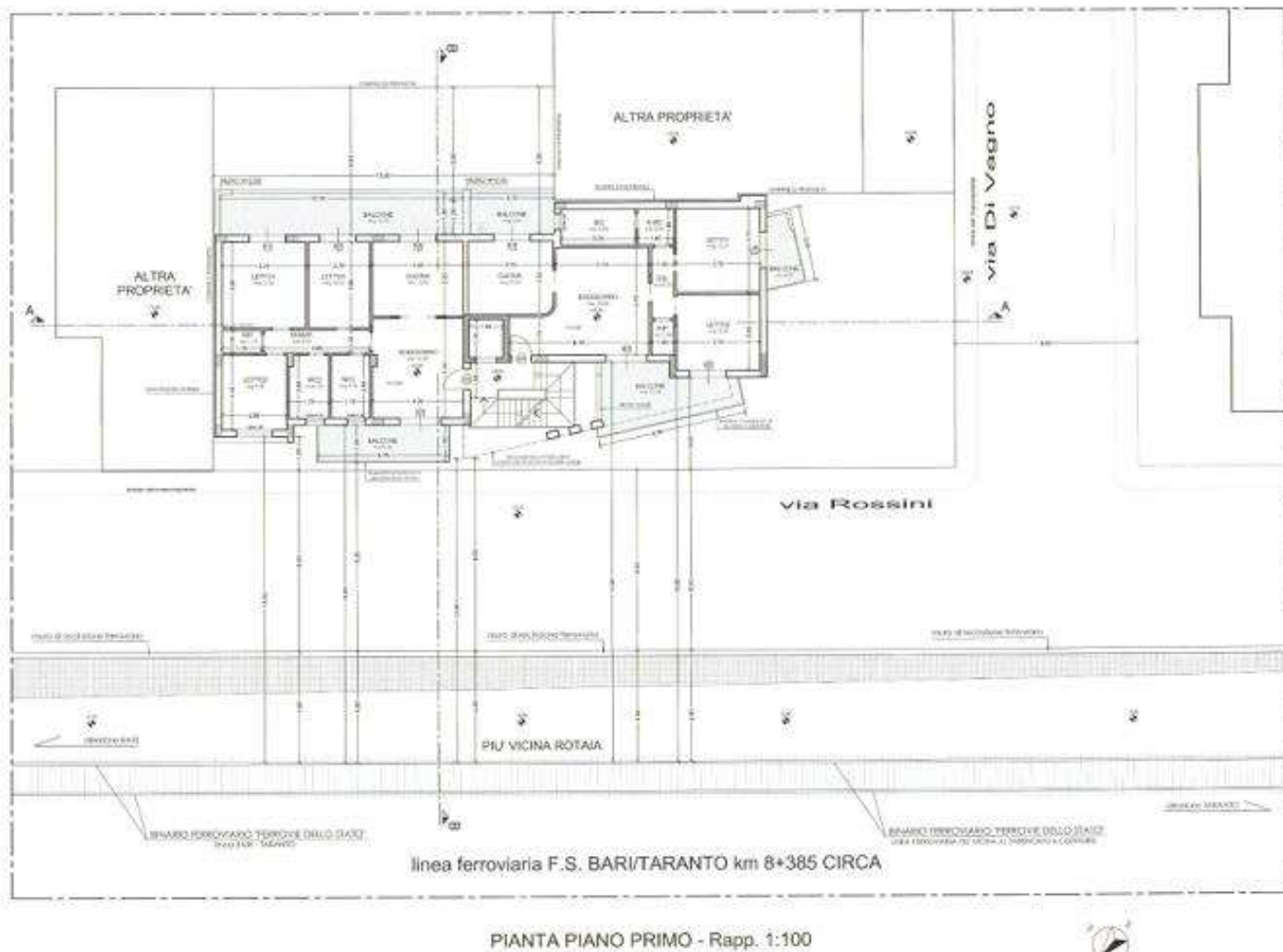
-**LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA:** dalle ricerche eseguite

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO****VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182****E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it****C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721**

presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modugno, ove è stata protocollata apposita istanza di accesso agli atti, sulla base della documentazione messa a disposizione dai funzionari incaricati del Comune di Modugno (Cfr. allegato 6), si desume che l'edificio di cui l'immobile oggetto di stima è porzione, risulta essere stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 87/2011 intestato a

rilasciato dal Dirigente del II

Settore Urbanistica e Gestione del Territorio Attività Produttive - Ambiente del Comune di Modugno in data 15 dicembre 2011 e successiva Autorizzazione di Voltura in favore della
rilasciata dalla medesima autorità in data 29 agosto 2012, prot.n.40466. Di seguito stralcio del grafico allegato alla suddetta pratica edilizia.



I lavori, come desumibile dalla relativa comunicazione, hanno avuto inizio in data 02.02.2012.

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

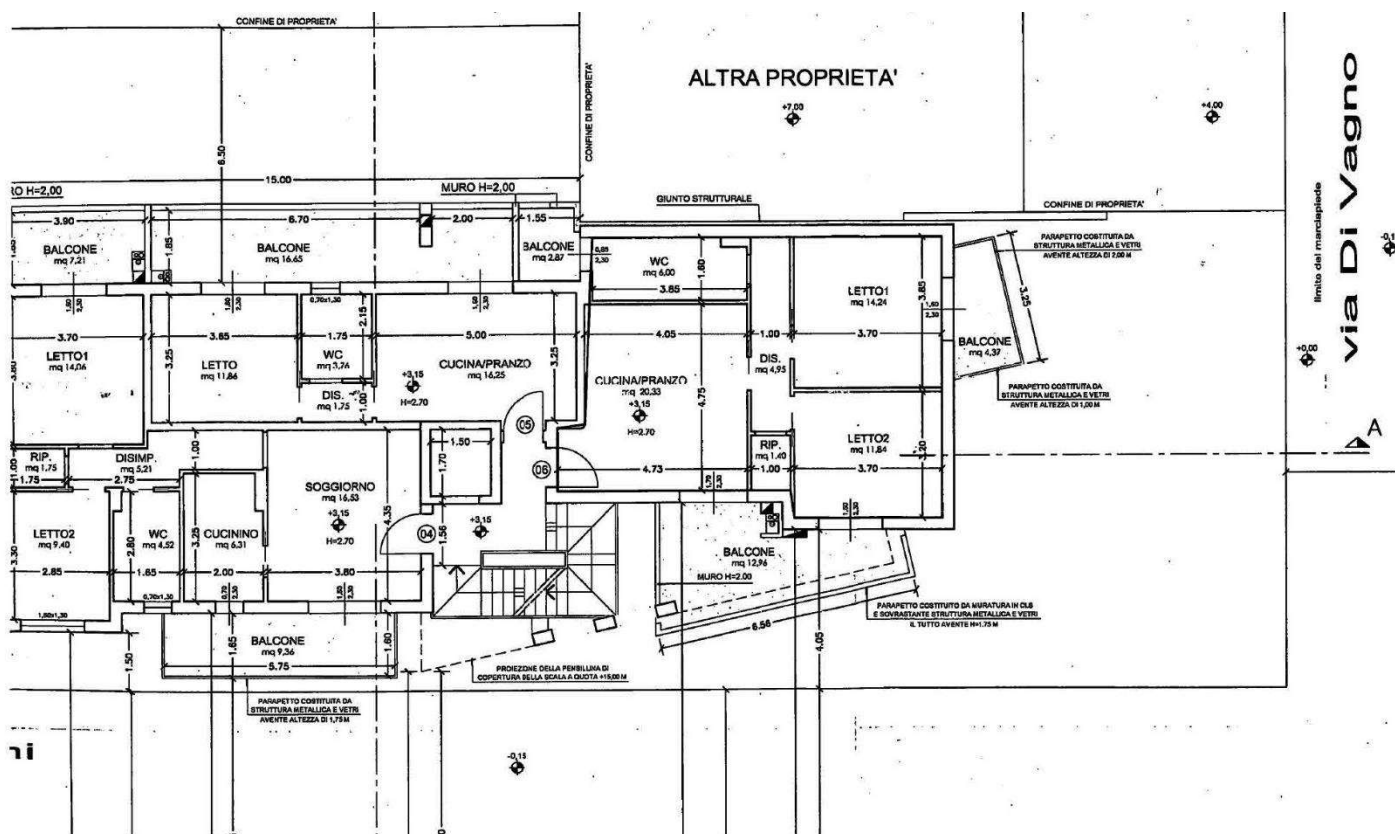
VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbary.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

L'impresa esecutrice delle opere risulta essere stata la ditta _____ mentre progettisti architettonici e Direttori dei Lavori il Geom. Tommaso Dattomo e l'Ing. Nicola Attolico quest'ultimo anche calcolatore delle opere in conglomerato cementizio armato.

Per la esecuzione di opere di cui all'art. 23 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, modificato dal D.Lgs. n. 301 del 27 dicembre 2002, è stata inoltrata al Comune di Modugno in data 15 giugno 2012, regolarmente protocollata in pari data al n. 28707, quale variante del sopra citato Permesso di Costruire, apposta "Denuncia di inizio attività" asseverata di conformità in pari data, da parte dei progettisti e Direttori dei Lavori Geom. Dattomo Tommaso e Ing. Nicola Attolico. Di seguito stralcio del grafico allegato alla suddetta pratica edilizia e successiva integrazione del 19.07.2012, prot. 35020..



Per la ultimazione dei lavori dell'intero fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, è stata presentata al Comune di Modugno apposita "Comunicazione di ultimazione dei lavori" in data 29 agosto 2012, regolarmente protocollata presso gli Uffici comunali al n. 0040468 a firma dell'amministratore unico

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

della e relativo certificato di collaudo finale a firma dei progettisti e Direttori dei Lavori Geom. Tommaso Dattomo e Ing. Nicola Attolico.

In data 12 settembre 2012, prot. 42654 è stata richiesta, al competente Comune, la relativa certificazione di agibilità, che dopo successiva integrazione del 17.10.2012, prot. 49006, è stata autocertificata per silenzio assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. N. 380/2001, in data 14.02.2013 dall'amministratore unico della e dal direttore dei lavori Geom. Tommaso Dattomo.

- STATO DI POSSESSO DEL BENE: nell'attuale situazione dei luoghi, per quel che è stato constatato nel corso dell'ispezione peritale, l'immobile è condotto in locazione dal a giusto contratto di locazione ad uso abitativo in data 06.02.2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 06.02.2020 al n. 2672.

Il suddetto contratto di locazione prevede una durata pari ad anni quattro con decorrenza dal 01.02.2020 e scadenza il 31.01.2024 con diritto di rinnovo per altri anni 4 e con un canone annuo di locazione pari ad € 6.240,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di € 520,00, con regime di "cedolare secca" esercitato dal locatore

- DIVISIBILITA': l'immobile in questione non è divisibile.

- PROVENIENZA: dall'esame della documentazione ipocatastale ventennale acquisita dallo scrivente CTU, unitamente al titolo di provenienza, si desume che la piena proprietà dell'immobile in oggetto, attualmente censito in catasto fabbricati del comune di Bari, al foglio di mappa 20, particella 2734, subalterno 4 e subalterno 13, è pervenuta al

di stato libero, in virtù di atto di compravendita soggetto ad I.V.A.. autenticato nelle forme dal Dr. Francesco Campi, notaio in Trani, in data 24.01.2013, repertorio n. 28217, raccolta n. 12581, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, in data 28.01.2013 al n. 3347 di registro generale e al n. 2659 di registro particolare, da parte della società a responsabilità limitata denominata

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO****VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182****E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it****C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721**

alla quale era pervenuto per aver edificato l'intero fabbricato sul terreno di risulta dalla demolizione di un vecchio fabbricato alla stessa pervenuto:

- in parte, relativamente all'appartamento censito in catasto al foglio 20, particella 1760 sub. 2 per atto di compravendita per notar Francesco Campi in data 23.09.2011, repertorio n.26550, raccolta n.11441, registrato a Bari in data 10 ottobre 2011 al n. 30048/1T ed ivi trascritto il 12 detti ai nn. 42417/27919 da parte del signor _____ al quale era pervenuto in virtù di atto di divisione in data 06.03.1998 a rogito del notaio Michele Buquicchio, repertorio n. 23563, raccolta n. 11447, registrato in data 20.03.1998 al n. 3294, da parte dei
- in parte, relativamente all'appartamento censito al foglio 20, particella 1760 sub. 4 in forza di atto di permuta di unità immobiliari presenti con porzione di fabbricato futuro con patto di riservato dominio, a rogito del notaio Francesco Campi di Ruvo di Puglia in data 26 settembre 2011, repertorio n. 26560, raccolta n. 11447, registrato a Bari il 12 ottobre 2011 al n. 30353/1T ed ivi trascritto il 14 detti ai nn. 42849/28221 e 42850/28222, da parte del Sig. _____ al quale era pervenuto in virtù di atto di divisione in data 06.03.1998 a rogito del notaio Michele Buquicchio, repertorio n. 23563, raccolta n. 11447, registrato in data 20.03.1998 al n. 3294, da parte dei signori
- in parte relativamente all'appartamento censito al foglio 20, particella 1760 sub. 3 in forza di atto di permuta di unità immobiliari presenti con porzione di fabbricato futuro con patto di riservato dominio, a rogito del Notaio Francesco Campi di Ruvo di Puglia in data 26 settembre 2011, repertorio n. 26560, raccolta n. 11447, registrato a Bari il 12 ottobre 2011 al n. 30353/1T ed ivi trascritto il 14 detti ai nn. 42849/28221 e 42850/28222 da parte dei signori

ai quali era pervenuto in virtù di successione legittima in morte di

apertasi in data 16.06.2004, registrata in data

20



STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

09.06.2005, Den. 1030, Vol. 2005, trascritta il 05.11.2005 ai nn. 58342/35261 alla quale era pervenuto in virtù di atto di divisione in data 06.03.1998 a rogito del notaio Michele Buquicchio, repertorio n. 23563, raccolta n. 11447, registrato in data 20.03.1998 al n. 3294, da parte dei signori

- REGIME PATRIMONIALE

Dall'esame del titolo di provenienza, si desume che il Sig. _____ ha acquistato l'immobile in oggetto in stato libero.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultanti dall'esame della certificazione ipotecaria ventennale richiesta dallo scrivente c.t.u..

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: dall'esame della certificazione ipotecaria ventennale richiesta dallo scrivente c.t.u.. si desume che sugli immobili in oggetto grava:

- Nota di trascrizione di servitù di immissioni di suoni o rumori pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 14.04.2011 ai nn. 16697/10436 a favore della **Rete Ferroviaria Italiana - Società Per Azioni, contro**

-
-
=

gravante sulle unità (precedenti la nuova edificazione) censite in catasto terreni al foglio 20, particelle 1760 e 10 ed in catasto fabbricati al foglio 20, particella 1760, subalterni 2, 3, 4.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non risultanti dall'esame della certificazione ipotecaria ventennale richiesta dallo scrivente

21



STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbary.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

c.t.u..

-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze, servitù attive e passive. Dall'esame dell'atto di compravendita atto di compravendita soggetto ad I.V.A.. autenticato nelle forme dal Dr. Francesco Campi, notaio in Trani, in data 24.01.2013, di repertorio n. 28217, si desume, inoltre, che: *“per l'individuazione delle parti sia comuni e condominiali all'intero fabbricato che di singola proprietà, i sottoscritti fanno pieno ed ampio riferimento all'elaborato planimetrico ed annesso elenco dei subalterni assegnati depositato presso l'Agenzia del Territorio - Catasto fabbricati di Modugno - dal geometra Dattomo Tommaso di Modugno, che al presente atto si allega sotto la lettera "A" Quanto in oggetto viene trasferito con tutti gli inerenti diritti, ragioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come per legge e come posseduto e così come visto e piaciuto, ben noti alla parte acquirente, precisandosi che nella vendita sono compresi i proporzionali diritti sui vani, spazi ed impianti del fabbricato, da ritenersi condominiali secondo quanto stabilito nel presente atto, nel Regolamento di Condominio ed annesse Tabelle Millesimali, che verranno predisposti a cure e spese dalla società venditrice, che saranno consegnati alla parte acquirente la quale dichiara di accettare per se ed aventi causa, obbligandosi ad adempiere a tutto quanto in esso contenuto, e secondo quanto previsto dagli artt. 1117 e seguenti C.C., oltre ai beni comuni non censibili (il tutto in conformità al permesso di costruire e successive varianti di cui meglio infra) e meglio identificati nell'elaborato planimetrico rilasciato dalla Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Modugno che trovasi allegato sotto la lettera "A" al presente atto, fermo il diritto di apportarvi, successivamente, modifiche con delibera dell'assemblea condominiale.”* e con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai citati titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

-Esistenza di un usufrutto: non risultante dall'esame della certificazione ipotecaria ventennale richiesta dallo scrivente c.t.u..

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

- ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

-Iscrizioni e trascrizioni: dall'esame della certificazione ipotecaria richiesta dallo scrivente c.t.u. sulle iscrizioni contro e trascrizioni a favore e contro:

	nel periodo dal
23.09.2011 al 23.09.2011; -	nel periodo dal
06.03.1998 al 28.01.2013; --	nel periodo dal
06.03.1998 al 28.01.2013; --	nel periodo dal
06.03.1998 al 28.01.2013; --	

); nel periodo dal 06.03.1998 al 28.01.2013, si desume che sull'immobile in oggetto, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari, in data 28.01.2013 al n. 3349 di registro generale ed al n. 310 di registro particolare, **a favore della Unicredit S.p.a. con sede in Roma (C.F. 00348170101), contro il signor**

, per complessivi € 192.674,00, gravante sopra

le unità immobiliari site in Modugno (BA), censite in catasto fabbricati al foglio 20, Particella 2764, Subalterni 4-13; → segue annotazione presentata il 07/11/2018 Servizio di P.I. di BARI, registro particolare n. 6427, registro generale n. 48764 Tipo di atto: 0831 - SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D. LGS.385/1993 **a favore della Unicredit S.p.a. con sede in Roma (C.F. 00348170101), contro il signor**

a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c. surroga, postergazione, ...) Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale **Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Credito Cooperativo - Societa' Cooperativa Sede Castellana Grotte (BA) Codice fiscale 00382410728**; domicilio ipotecario eletto Castellana

23

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbary.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

Grotte (BA) Via Roma N. 56.

- 2) Nota di trascrizione di apertura della liquidazione giudiziale trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari, in data 29.09.2024 al n. 45185 di registro generale ed al n. 34567 di registro particolare, sono i seguenti: di Sentenza dichiarativa di fallimento, pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 16.11.2007 al n. 61160 di registro generale ed al n. 38530 di registro particolare, a favore della massa dei creditori

nonché (

con sede in Modugno C.F. 07609080721, gravante sopra le unità immobiliari site in Modugno (BA), censite in catasto fabbricati al foglio 20, Particella 2764, Subalterni 4-13.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

-Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali: ci si riporta a quanto sopra relazionato.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)
-Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: dall'esame della documentazione esibita dal conduttore dell'immobile si desume che lo stabile condominiale è amministrato dal Rag. Francesco Massarelli.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) è pari ad € 344,54. Il conduttore risulta, allo stato, in regola con il pagamento delle quote condominiali.

-Eventuali cause in corso: non risultanti dall'esame della documentazione in atti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA

Il sottoscritto C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione,

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;

- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche similari, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, nonché il portale internet "borsinoimmobiliare.it" ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il "codice delle valutazioni immobiliari – italian property valuation standard" edito da Tecnoborsa, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.



STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona B3 centrale/Via C.Battisti-Via per Bari- Via per Bitritto del Comune di Modugno, (2° semestre 2025) si desumono per abitazioni di tipo civile in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 1.200,00 e €/mq 1.650,00.**

Consultando il portale internet "borsinoimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona centrale/Via C.Battisti-Via per Bari- Via per Bitritto del Comune di Modugno, (2° semestre 2025) si desumono per abitazioni di tipo civile in normali condizioni in stabili di prima fascia, valori variabili tra **€/mq 1.184,00 e €/mq 1.794,00.**

Da specifiche indagini di mercato di tipo diretto eseguite tramite il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari, ricercando dati comparabili sintetico comparativi, ovvero i prezzi pagati in varie compravendite di immobili simili, ubicati in zone limitrofe, dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima (il subject), sono scaturiti i seguenti campioni comparabili:

CAMPIONE A: atto di compravendita in data 17.05.2023 per notar Maria Chiara Tatarano, repertorio 39542, raccolta 26743, trascritto a Bari il 22.05.2023 ai numeri 24730/18739, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un appartamento sito in Modugno, alla via Gioacchino Rossini n. 63, al piano 3, della consistenza catastale di vani 3, di superficie pari a circa mq 50. Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 112.000,00 a cui corrisponde un valore unitario di **€/Mq 2.240,00.**

CAMPIONE B: atto di compravendita in data 27.06.2024 per notar Luca Fornaro, repertorio 8751,

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

raccolta 6890, trascritto a Bari il 01.07.2024 ai numeri 32553/25014, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un appartamento sito in Modugno, alla via Giuseppe Maranda, civici 78-80, al piano terra, composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, dispensa, disimpegno, bagno e cavedio, di superficie pari a circa mq 54. Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 223.184,00 a cui corrisponde un valore unitario di **€/Mq 4.133,04**.

LOCALIZZAZIONE COMPARABILI E SUBJECT

* * *

Lo scrivente c.t.u., alla luce degli elementi sintetico comparativi raccolti, dopo aver eseguito un ampio studio dell'immobile oggetto della presente stima, della zona relativa in cui esso ricade, tenuto conto della vetustà e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ha vagliato, valutato, mediato e rielaborato, anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto Comune, i risultati dell'indagine conoscitiva eseguita e sopra esposta.

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

In virtù di tali considerazioni, mediando i campioni A e B, un appartamento statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato con riferimento all'attualità, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a: **La = €/mq 3.186,52**

-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

Stato di conservazione: -immobile di costruzione recente: Kc= 1,05**Coefficiente di piano:** -piano 1° con ascensore: Kp= 0,90**Luminosità:** -luminoso: KI= 1,05**Esposizione e vista:** -mista: Ke= 1,00**Edificio:** 1-20 anni- stato buono: Ka= 1,00**Riscaldamento:** - presente: Kr= 1,05**Stato locativo:** -immobile locato: Kg= 0,80**-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.**

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

Ka tot.= Kc x Kp x KI x Ke x Ka x Kr x K= 1,05 x 0,90 x 1,05 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 0,80 = 0,83349**-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq 3.186,52 x 0,83349 = **€/mq 2.655,93** che si arrotondano ad **€/mq 2.650,00**

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 2.650,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE**DOTT. ING. UGO DE CORATO**

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

€/mq 2.650,00 x Mq 49 = **€ 129.850,00 #****IL VALORE COMMERCIALE** dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad **€ 129.850,00 #**che si arrotondano ad **€ 130.000,00 #****IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA** dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pari ad: **€ 130.000,00.****(diconsi Euro centotrantamila/00).**

* * *

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

CONCLUSIONI

Da quanto fin qui esposto, premesso che il rilievo fotografico allegato alla presente relazione peritale si deve ritenere fedele all'attuale stato dei luoghi, si evince ad opinione dello scrivente c.t.u., che il prezzo a base d'asta dell'appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Modugno (BA), alla Via Gioacchino Rossini numero civico 63, al primo piano, con pertinenziale posto auto scoperto con accesso dalla Via Giuseppe di Vagno n. 11/A, censiti nel catasto fabbricati del Comune censuario di Modugno al foglio di mappa 20, particella 2764, subalterni 13 e 4, si stima a corpo pari ad **€ 130.000,00** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

* * *

Con ciò il C.T.U., ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti, rassegna la presente relazione peritale.

Bari, lì 28 maggio 2026**Il Consulente Tecnico d'Ufficio****Dott. Ing. Ugo De Corato****ALLEGATI**

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3389524182

E Mail: ugo.decorato@fiscali.it – Pec: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A66C - P.IVA 03889080721

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Schema planimetrico
- 3) Visure e planimetrie catastali
- 4) Titolo di provenienza
- 5) Certificazioni ipotecarie
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Rilievo fotografico
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Contratto di locazione
- 10) Attestato di prestazione energetica

Con la presente relazione peritale, composta da numero trenta (30) pagine e dieci (10) allegati, si deposita separato fascicoletto epurato contenente la relazione di stima ed istanza di liquidazione.

