

*Dott.ssa Arch. Maria Santoro
Viale Regina Margherita, 61/d
70022 Altamura*

**TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 213/2023**

GIUDICE DOTT. SSA MARINA CAVALLO

C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO



Consulenza tecnica di ufficio per la stima del bene nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla [REDACTED]
[REDACTED] in danno dei sig.ri [REDACTED]

Giudice Delegato: dott.ssa Marina Cavallo
Tribunale di Bari

Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore:

*Unità immobiliare sita in Modugno (BA) alla via Molise n. 7/C,
identificata al Catasto Fabbricati: foglio 5 particella 477 sub 54.*

per il procedimento esecutivo n. 213/2023 R. Gen. Esecuzioni.



INDICE

INCARICO E QUESITI.....	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567	11
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	11
DETERMINAZIONE DEL LOTTO	12
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	12
TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIA	17
CONFORMITA' ALLE PLANIMETRIE CATASTALI.....	18
TITOLARITA'	18
PROVENIENZA DEI BENI.....	19
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	19
STATO DI POSSESSO	20
SPESE DI GESTIONE.....	20
CERTIFICAZIONE APE.....	20
STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.....	21
FORMAZIONE LOTTO UNICO	23
ALLEGATI	24



INCARICO E QUESITI

La sottoscritta dott. arch. Maria Santoro, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari, al numero 795 ed iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Bari, con ordinanza del 12 febbraio 2024, emessa dal Giudice Dott.ssa Marina Cavallo, veniva nominata Consulente tecnico d'Ufficio, per provvedere:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inadonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

☐ *se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

☐ *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*



Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- ☐ *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);*
- *nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- *se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve*



acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 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;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, 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 specifichi 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione 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 pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, 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. 1249/39, 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;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso



l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in 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;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, 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 e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore



d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) 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 al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi 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 fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il 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 i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi 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 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 pignorato;



- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;
- 15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 16) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 17) 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 l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare 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.
- 18) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567

- a) Ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c., il creditore procedente e più precisamente la [REDACTED] ha optato per il deposito della certificazione notarile a firma della Dott.ssa [REDACTED], notaio in Palermo. Si precisa che la certificazione notarile riporta le trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento.
- b) Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile dell'esecutato, pertanto il CTU ha provveduto all'acquisizione del suddetto certificato, che si allega alla presente relazione. (Allegato n. 1)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della perizia è sito in Modugno (Ba) in via Molise n. 7/C e più precisamente identificato catastalmente al **foglio 5 particella 477 sub 54, scala U Interno 47 piano 10**. Gli intestatari del presente immobile, risultano:

- ✓ 1/2 in proprietà superficiaria della [REDACTED], in regime di comunione legale del bene
- ✓ 1/2 in proprietà superficiaria del [REDACTED] in regime di comunione legale del bene
- ✓ proprietà del suolo dell'Ente territoriale Comune di Modugno.



DETERMINAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

- Unità immobiliare per civile abitazione sita in Modugno (Ba) in via Molise n. 7/C, identificato al Catasto Fabbricati: foglio 5 particella 477 sub 54, scala U interno 47, piano 10°, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, dati di superficie: 60 m², totale escluse aree scoperte 58 m², rendita catastale Euro 444,15. L'unità immobiliare confina con foglio 5 part. 477 sub 53 di proprietà dei sig.ri [REDACTED], con foglio 5 sub 5 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e con spazi condominiali, salvo altri aventi titolo.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
5	477	54	2	A/3	2	4 vani	60 m ² Totale escluso aree scoperte :58 m ²	€ 444,15

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento ad uso residenziale, in un condominio con ascensore, composto da 11 piani, oltre il piano terra, nel Comune di Modugno in una zona periferica a circa 3 Km dal centro del comune.

Si precisa che catastalmente l'immobile è identificato alla via Molise, erroneamente al civico numero 3, anziché civico numero 7.





Ortofoto estratta dalla cartografia di Google maps in cui si evidenzia la posizione dell'immobile.

All'unità immobiliare si accede da un cancello prospiciente uno spazio aperto condominiale.

L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno, due stanze, cucinino, bagno e di un balcone sul prospetto posteriore.



Prospetto edifici



STRUTTURA PORTANTE

La struttura dell'intero edificio è realizzata con telai in c.a. e solai in latero-cemento.

TAMPONATURE ESTERNE E INFISSI

I prospetti esterni si presentano intonacati e pitturati con colore chiaro. Gli infissi esterni sono realizzati in legno naturale ad eccezione dell'infisso del cucinino realizzato in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno di colore bianco, alcune delle quali presentano una vetratura nella parte centrale. La porta del cucinino è in pvc di colore nero.





**PAVIMENTI
RIVESTIMENTI
TRAMEZZATURE**

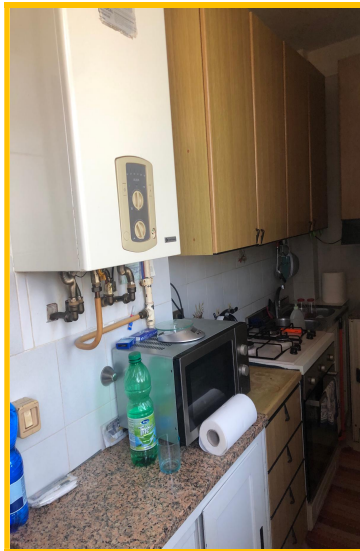
L'appartamento è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica di forma quadrata e di colore chiaro con venature grigie.

Il bagno presenta un rivestimento con piastrelle in ceramica beige di forma rettangolare 20x25 cm con inserti decorati, mentre il pavimento è in ceramica quadrata 60x60cm.

Il bagno è completo di w.c., bidet, lavabo e doccia.

La parete della cucina presenta un rivestimento a parete di colore bianco.





**INTONACI
TINTEGGIATURE
E CONTROSOFFITTI**

Internamente le superfici delle murature sono tutte intonacate e pitturate con colori chiari.



IMPIANTI

L'impianto termico nell'appartamento è ad elementi radianti, alimentato da caldaia a gas "Chaffoteaux", posizionate nel cucinino.

L'impianto elettrico e idrico-fognante è funzionante. Il sistema di illuminazione è parzialmente realizzato con faretti incassati nel solaio.

L'altezza interna è di 2.70 mt.

L'appartamento si presenta complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

Per l'appartamento, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso il Municipio di Modugno, Settore Edilizio e Urbanistico, l'intero fabbricato condominiale, in cui rientra l'immobile oggetto della presente relazione, risulta essere stato edificato su area assegnata dal Comune di Modugno in Diritto di Superficie alla "████████████████████" con sede in Bari, in ██████████ ██████████ con atto di Convenzione del notaio ██████████, di Bari, in data 25/06/1987 n° 26441 Rep., registrato a Bari il 14/07/1987 al n° 14303 trascritto a Bari il 15/07/1987 ai nn. 23513/18367 in forza del seguente provvedimento edilizio:

- Concessione edilizia, per la costruzione: "di un edificio residenziale ubicato sul lotto n. 2 della zona C del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare", n. 133/1987, pratica n. 129/1983 prot. n. 28106 rilasciata il 16/12/1997 ultimata il 25/09/1989 (Allegato n. 2).

Successivamente il sig. ██████████ ha fatto richiesta ed ha ottenuto i seguenti titoli:



- Domanda di sanatoria di opere abusive istanza n. 321/94 prot. 5403/1249 UT del 21/02/95 per *“l’ampliamento unità immobiliare ad uso residenziale a piano decimo – int. 47 – pe una superficie complessiva Su=3,34 mq a seguito realizzazione: a) sul balcone interno di veranda in alluminio anodizzato e vetri per una Su= 2,86 mq; b) piccolo ripostiglio su balconcino interno per una Su=0,48 mq; ubicazione via Molise n.7 in catasto Foglio 5 particella 477 sub 54.”*
- Sanatoria di opere abusive del 08/01/2001 provvedimento n. 432 prot. n. 1383 rif. 130 UT del 10/01/2001 (Allegato n. 3)

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Servizio 4 –Assetto del Territorio del Comune di Modugno, non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità per l’appartamento oggetto della presente perizia. (Allegato n. 4)

Per quanto riguarda la verifica dell’area ZES, l’area individuata catastalmente al foglio 5 particella 477 sub 54, non ricade in area ZES. (Allegato n. 5)

CONFORMITA’ ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

La planimetria estratta dal NCEU non risulta conforme allo stato dei luoghi (Allegato n. 6), come si evince dalla planimetria di rilievo.

TITOLARITA’

Sulla scorta della visura effettuata presso l’Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che i sig. [REDACTED]



██████████ alla data del pignoramento del 22/05//2023, erano già proprietari per ½ ciascuno della piena proprietà superficiaria, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio ██████████ sede Bari del 05/03/1990 (n. 15076.1/1990), voltura in atti dal 10/06/1991, trascritto il 08/03/1990 nn. 10395/8406 repertorio n. 8716.

PROVENIENZA DEI BENI

Il bene oggetto della presente perizia, è pervenuto da ██████████ con sede in Bari

██████████ per ½ ciascuno della piena proprietà superficiaria, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio ██████████ sede Bari del 05/03/1990 (n. 15076.1/1990), voltura in atti dal 10/06/1991, trascritto il 08/03/1990 nn. 10395/8406 repertorio n. 8716 (Allegato n. 7).

Antecedentemente con atto del 25/06/1987 repertorio n. 26441 con atto del notaio ██████████, sede Bari, veniva stipulato atto per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale di Modugno del 02/02/1981 n. 48, trascritto il 15/07/1987 nn. 23513/18367 dal Comune di Modugno alla ██████████ per cedere con diritto di superficie l'area del lotto 2 della zona C quartiere Cecilia, foglio 5 part. 477,478 e 480 del Comune di Modugno.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura:



■ **Trascrizione** del 08/06/2023, Registro Particolare 21007, registro Generale 27895,
Pubblico Ufficiale UNEP Corte d'Appello di Bari, Repertorio 4463 del 22/05/2023,
Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di ■
■ sede Roma ■
■
■

STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale risulta che i sig.ri ■ sono nel possesso
dell'immobile.

SPESE DI GESTIONE

In riferimento alle spese di gestione condominiale, per l'unità immobiliare oggetto di
pignoramento risultano in regola tutti i pagamenti alla data del 31/03/2024. (Allegato n. 8)

CERTIFICAZIONE APE

La sottoscritta CTU ha provveduto alla redazione della certificazione APE che si allega alla
presente relazione (Allegato n. 9).



STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

La determinazione del più probabile valore di mercato, considerata la peculiarità ed il contesto in cui il fabbricato è ubicato, viene effettuata mediante una metodologia sintetica.

Pertanto, la sottoscritta ha reperito, dal sito pubblico dell'Agenzia delle Entrate (OMI), del secondo semestre 2023 (codice di zona E1- fascia suburbana zona Cecilia) e dal database dell'Osservatorio immobiliare "Borsino Immobiliare", le indicazioni dei prezzi di mercato unitari riguardanti la superficie residenziale. Da tali analisi, sono stati presi in considerazione i valori medi di mercato al metro quadro considerata la discreta manutenzione, la posizione e le rifiniture dell'immobile.

Il valore medio estratto dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate è di € 1.300,00 €/mq, mentre lo stesso valore definito dalla società Borsino Immobiliare è di € 1.135,00 €/mq.

Pertanto il valore medio considerato sarà quindi **€ 1.217,5** al metro quadro.

La superficie commerciale sarà così calcolata:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile calpestabile compresa di tramezzature interne	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolata fino allo spessore di 50 cm
Superficie pareti di confine con altre unità immobiliari e locali condominiali interni	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

La superficie è di seguito calcolata:

Descrizione	Superfici in mq	Riduzioni	Superficie commerciale
Appartamento	63,87		63,87
Balconi	2,60	25%	0,65
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			64,52



Pertanto la superficie commerciale complessiva è di mq 64,52. (Allegato n. 10)

Il valore è così calcolato:

$$\text{m}^2 64,52 \times \text{€ } 1.217,50 = \text{€ } 78.553,10$$

Il valore commerciale ottenuto è riferibile ad un bene in piena proprietà, pertanto poiché il bene oggetto della presente procedura è in diritto di superficie, detto valore subirà un abbattimento.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Modugno è emerso che la convenzione stipulata al momento della realizzazione dell'intervento 167, prevedeva una durata di 99 anni e che in qualsiasi momento per effetto della legge 865, l'immobile può essere riscattato, previo versamento di un *“corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà”* come riportato nel **“Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la eliminazione dei vincoli convenzionali su alloggi costruiti nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica”** allegata alla deliberazione commissariale n. 52 del 16/05/2013 del Comune di Modugno.

Avendo la sottoscritto formulato precisa richiesta all'Ufficio Urbanistico del Comune di Modugno, per conoscere l'importo utile per il riscatto dell'immobile, il geom. [REDACTED], con comunicazione scritta del 24/05/2024, ha trasmesso alla sottoscritta l' ***“Istanza prot. n. 21532 del 02.05.2024. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità immobiliari e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, per l'unità immobiliare Fg. 5 particella n. 477 sub. 54”*** in cui ha contabilizzato la somma in € 1.159,09 oltre € 16,00 per la marca da bollo da applicare all'istanza. (Allegato n. 11)

Pertanto il valore sarà:

$$\text{€ } 78.553,10 - \text{€ } 1.159,09 - \text{€ } 16,00 = \text{€ } 77.378,01$$



Detto valore subirà un abbattimento forfettario (pari al 15%) sul valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, così come richiesto dal Giudice nel verbale di Giuramento dell'Esperto.

$€ 77.378,01 \times 15 \% = € 11.606,70$

$€ 77.378,01 - € 11.606,70 = € 65.771,31$

Il valore di € 65.771,31 viene arrotondato a € **65.700,00**.

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

€ 65.700,00

FORMAZIONE LOTTO UNICO

- Unità immobiliare per civile abitazione sita in Modugno (Ba) in via Molise n. 7, identificato al Catasto Fabbricati: foglio 5 particella 477 sub 54, piano 10°, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, dati di superficie: 60 m², totale escluse aree scoperte 58 m², rendita catastale Euro 444,15 confinante con foglio 5 part. 477 sub 53 di proprietà dei [REDACTED] sub 5 di proprietà [REDACTED] e spazi condominiali, salvo altri aventi titolo.



ALLEGATI

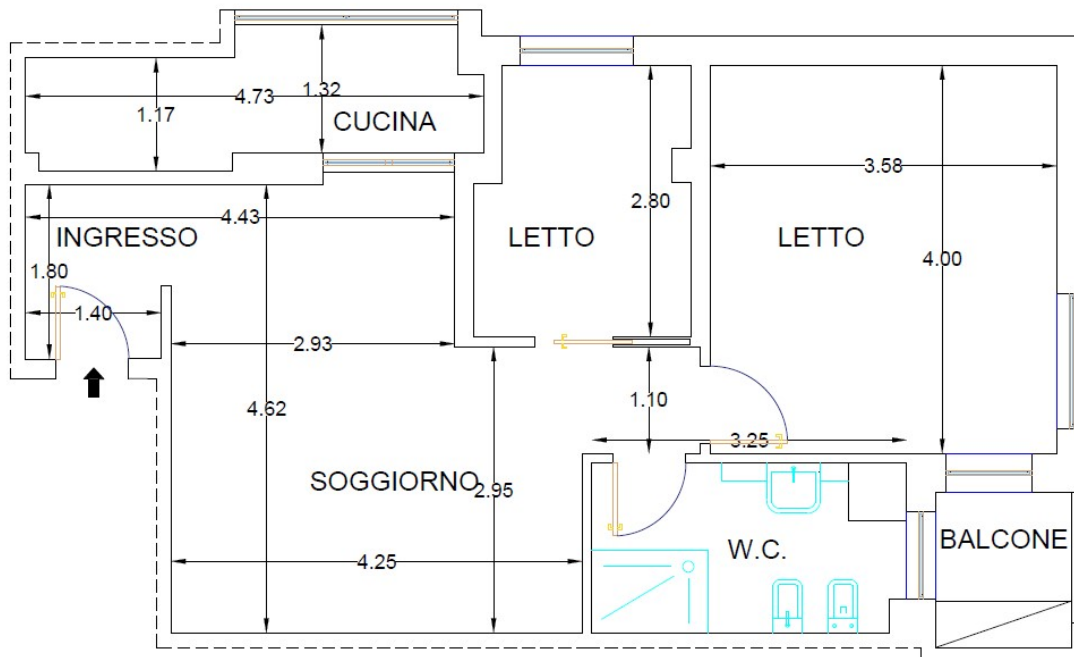
1. Certificato di stato civile
2. Concessione Edilizia
3. Sanatoria di opere abusive
4. Comunicazione per certificato di agibilità.
5. Verifica area ZES
6. Planimetria Catastale
7. Atto di provenienza
8. Comunicazione condominio
9. Certificazione APE
10. Planimetrie di rilievo
11. Riscatto diritto di superficie

Altamura maggio 2024

IL C.T.U.
(arch. Maria Santoro)



ALLEGATO N. 10 – PLANIMETRIA DI RILIEVO



PLANIMETRIA DI RILIEVO
PIANO DECIMO

