

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1/2025 R.G.E.
PROMOSSA DA **OMISSIS** IN DANNO DI **OMISSIS**.

ESPERTO STIMATORE: ING. MAURO SANTORO



INDICE

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE	4
3	IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI. TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO. ONERI CONDOMINIALI ORDINARI E STRAORDINARI DOVUTI.	6
4	RISPOSTE AI QUESITI	12
5	CONCLUSIONI	55
6	ELENCO ALLEGATI	56



1. PREMESSA

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

All'Esperto stimatore è stato affidato il mandato di *procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti* che qui di seguito per brevità si sintetizzano (lo scrivente, per una completa lettura dei quesiti formulati, rimanda al Decreto di nomina dell'Esperto stimatore allegato al fascicolo telematico):

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



parametri di raffronto.

2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE

Il C.T.U. successivamente al deposito dell'atto di giuramento, ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, così come disposto nel Decreto di nomina e fissazione di udienza, verificando che agli atti sono depositati i certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati. Dal preliminare controllo della documentazione depositata dal creditore procedente e, in particolare, delle dette certificazioni si evince che:

1) le iscrizioni non risalgono ad un periodo di *“almeno 20 anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e risulta richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato”*.

2) le certificazioni delle trascrizioni non risalgono *“...sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e risulta richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato”*.

Infatti, le certificazioni in atti non si estendono per i periodi richiesti ai comproprietari dei seguenti immobili oggetto di pignoramento, ossia:

1) immobile in Modugno alla Piazza Caduti della Guerra 1915-1918, n. 19 – Foglio 25, P.lla 236, Sub. 7, Cat. A/4, Consistenza 2,5 vani;

2) immobile in Modugno alla Piazza Caduti della Guerra 1915-1918, n. 18-20 – Foglio 25, P.lla 236, Sub. 8, Cat. A/4, Consistenza 3 vani.

Inoltre, detti immobili risultano pignorati per la quota di piena proprietà (Cfr. nota di trascrizione del 31/12/2024, Reg. Gen. n. 65577, Reg. Part. n. 49972), anziché per la quota di 1/6 della piena proprietà della debitrice esecutata OMISSIS.

Lo scrivente, in ossequio ai compiti assegnati, in data 28/03/2025 ha quindi provveduto tempestivamente a relazionare al G.E. quanto riscontrato sulla documentazione in atti.



Inoltre, nella documentazione in atti sono depositate le visure storiche e gli estratti di mappa catastali degli immobili pignorati. Infine, non risultano depositati il certificato di residenza e di stato civile delle parti debitorici.

Lo scrivente si è quindi adoperato per estrarre ed allegare alla presente relazione, i certificati anagrafici e di stato civile mancanti, oltre ad aggiornare le certificazioni catastali dei cespiti (cfr. All. N. 4, 5).

Il sottoscritto ha potuto svolgere i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento nei giorni 09.04.2025 e 23.04.2025. Il C.T.U. recatosi sui luoghi di perizia unitamente al Custode incaricato ed alla presenza delle parti debitorici e del Consulente tecnico di parte creditrice, ha potuto accedere agli immobili accertando le ubicazioni, le consistenze ed i confini; ha eseguito rilievi metrici e fotografici, annotato il tipo e la qualità dei beni ispezionati e quant'altro necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza tra le planimetrie estratte dai competenti Uffici e lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione e sottoscrizione dei verbali di sopralluogo allegati alla presente relazione (cfr. All. N. 1).

Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio tecnico comunale di Modugno le informazioni urbanistiche ed edilizie inerenti i cespiti in oggetto (cfr. All. NN. 6.1, 6.2, 6.3).

Inoltre, il C.T.U. ha richiesto ai preposti Uffici del Comune di Modugno i Certificati Contestuali di Residenza e di Stato di Famiglia, e l'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine delle parti debitorici (cfr. All. N. 4). Da detti certificati lo scrivente evidenzia che OMISSIS e OMISSIS:

- hanno contratto matrimonio in OMISSIS. Non vi sono annotazioni a margine.
- risultano residenti in OMISSIS, unitamente alla propria famiglia anagrafica.

Infine, il C.T.U. allega le copie dei seguenti atti pubblici relativi ai beni immobili in oggetto:

- 1) atto notarile di compravendita inerente gli immobili in Catasto Fabbricati di Modugno al Fg. 25, P.lla 880, Sub. 8 e Sub. 9, a rogito OMISSIS, notaio in OMISSIS, del 24.10.2001, n. Rep. 158747, trascritto il 26/10/2001 Reg. Gen. n. 41152, Reg. Part. n. 28310 e Reg. Gen. 41153, Reg. Part. 28311 (cfr. All. N. 7.1);
- 2) atti notarili di compravendita inerenti gli immobili in Catasto Fabbricati di Modugno al Fg. 25, P.lla 236, Sub. 7 e Sub. 8 (cfr. All. N. 7.2), a rogito:



- a) OMISSIS, notaio in OMISSIS, del 08/04/1991, n. Rep. 15352 Racc. n. 5703, inerente l'immobile di piano terra in Piazza dei Caduti n. 18, in Catasto Fg. 25, P.lla 236 Sub. 2 (soppresso);
- b) OMISSIS, notaio in OMISSIS, del 23/12/1974, trascritto il 04/01/1975, Reg. Gen. n. 220 Reg. Part. n. 206, inerente come indicato nella descrizione dell'atto da una casa di antica costruzione in Piazza dei Caduti numero 20 composta di un vano terreno e di un sovrastante vano con annessa cucinetta a primo piano accessibile dal civico 19, in Catasto Fg. 25, P.lla 236 Sub. 1 e 3 (soppressi);
- 3) atto notarile di compravendita inerente l'immobile in Catasto Fabbricati di Modugno al Fg. 15, P.lla 327, Sub. 40, a rogito OMISSIS, notaio in OMISSIS, del 20.12.2013, n. Rep. 3139, Racc. n. 2557, trascritto il 02/01/2014 Reg. Gen. n. 160, Reg. Part. n. 133 (cfr. All. N. 7.3).

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

3. IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI. TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO. ONERI CONDOMINIALI ORDINARI E STRAORDINARI DOVUTI.

Dalla lettura dell'Atto di pignoramento immobiliare in atti risultano oggetto di pignoramento i seguenti *...beni immobili e diritti immobiliari, in capo a:*

- a) OMISSIS, nata a OMISSIS e residente OMISSIS, codice fiscale OMISSIS:
 - 1) immobile in Modugno alla Piazza caduti della Guerra 1915 1918 n. 19 – Foglio 25, P.lla 236, Sub. 7, A4, 2,5 vani;
 - 2) immobile in Modugno alla Piazza caduti della Guerra 1915 1918 n. 18-20 – Foglio 25, P.lla 236, Sub. 8, A4, 3 vani;
 - 3) immobile in Modugno alla Via Porto Torres n. 78 – Foglio 15, P.lla 327, Sub. 40, A2, 5 vani;



- 4) *immobile in Modugno alla Via Ravenna n. 7/a – Foglio 25, P.lla 880, Sub. 8, A2, 6,5 vani;*
 - 5) *immobile in Modugno alla Via Ravenna n. 7/b – Foglio 25, P.lla 880, Sub. 9, C6, 64 mq.*
- b) OMISSIS, nato a OMISSIS e residente a OMISSIS, codice fiscale OMISSIS:
- 1) *immobile in Modugno alla Via Porto Torres n. 78 – Foglio 15, P.lla 327, Sub. 40, A2, 5 vani;*
 - 2) *immobile in Modugno alla Via Ravenna n. 7/a – Foglio 25, P.lla 880, Sub. 8, A2, 6,5 vani;*
 - 3) *immobile in Modugno alla Via Ravenna n. 7/b – Foglio 25, P.lla 880, Sub. 9, C6, 64 mq.*

Sulla base dei certificati della Conservatoria dei RR.II. inerenti le iscrizioni e le trascrizioni gravanti sui beni pignorati prodotti dal creditore procedente ed allegati agli atti e dal successivo aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in atti eseguite dallo scrivente sino al 12.05.2025, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- nota di trascrizione Reg. Gen. n. 65236 Reg. Part. n. 47354 del 16/12/2022. Atto giudiziario del 12/12/2022 del Tribunale di Bari rep. n. 6632/2022. Atto esecutivo o cautelare. Ordinanza di sequestro conservativo. A favore: OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS); contro: OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) e OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS). Grava su immobili in Modugno (Ba): Fg. 15, P.lla 327, Sub. 40; Fg. 25, P.lla 880, Sub. 8; Fg. 25, P.lla 880, Sub. 9; Fg. 25, P.lla 236, Sub. 7; Fg. 25, P.lla 236, Sub. 8;
- dom. di annotazione Reg. Gen. n. 21395 Reg. Part. n. 2095 del 02/05/2024. Atto giudiziario del 28/03/2024 del Tribunale di Bari rep. n. 1580/2024. Annotazione a trascrizione. Sentenza condanna esecutiva. A favore: OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS); contro: OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) e OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS);



- nota di trascrizione Reg. Gen. n. 65577 Reg. Part. n. 49972 del 31/12/2024. Atto giudiziario del 18/12/2024 UNEP Corte d'Appello di Bari rep. n. 13225/2024. Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili. A favore: OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS); contro: OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) e OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS). Grava su immobili in Modugno (Ba): Fg. 15, P.lla 327, Sub. 40; Fg. 25, P.lla 880, Sub. 8; Fg. 25, P.lla 880, Sub. 9; Fg. 25, P.lla 236, Sub. 7; Fg. 25, P.lla 236, Sub. 8.

Lo scrivente evidenzia che dalla lettura della nota Reg. Gen. n. 65577 Reg. Part. n. 49972 del 31/12/2024 inerente la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare, i seguenti immobili di proprietà per la quota di 1/6 della debitrice eseguita OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS):

- 1) immobile in Modugno alla Piazza caduti della Guerra 1915-1918 n. 19 – Foglio 25, P.lla 236, Sub. 7, Cat. A/4, Consistenza 2,5 vani;
 - 2) immobile in Modugno alla Piazza caduti della Guerra 1915-1918 n. 18-20 – Foglio 25, P.lla 236, Sub. 8, Cat. A/4, Consistenza 3 vani,
- risultano pignorati per la quota di piena proprietà anziché per la quota di proprietà di 1/6 della detta OMISSIS.

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

Alla data dell’atto della notifica del pignoramento le parti debtrici erano intestatarie per le rispettive quote delle unità immobiliari in oggetto in forza di atti regolarmente trascritti.

Lo scrivente provvede alla ricostruzione nel ventennio dei titoli di provenienza dei beni pignorati, da cui si evidenziano le effettive quote di proprietà dei debitori eseguiti.

- Immobile in Modugno (Ba) Foglio 25 Particella 236 Subalterno 7:

Alla OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), dal 14/09/2017, la quota di proprietà pari a 1/6 dell’immobile è pervenuta per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/09/2017, atto amministrativo del 16/11/2017, rep. n. 5778/9990/17, Reg.



Gen. n. 11577 Reg. Part. n. 8466 del 15/03/2018. A favore: OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/6; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/6; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/6; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/6; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/6; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/6. Contro: OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 12/18 fino al 14/09/2017.

In precedenza dal 15/08/2005 al 14/09/2017, in seguito a denuncia per causa di morte del 15/08/2005 (US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 2005 n. 1897 registrato in data 04/11/2005 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 37511.1/2005 - Pratica n. BA0415234 in atti dal 21/11/2005), l'immobile risultava intestato a: OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/18; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/18; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/18; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/18; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/18; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/18; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 12/18.

In precedenza l'immobile risultava di proprietà dei Sigg. OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) e OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) per acquisto della piena proprietà da OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), con atto di compravendita del 23/12/1974, Notaio OMISSIS, trascritto il 04/01/1975, Reg. Gen. n. 220 Reg. Part. n. 206.

- Immobile in Modugno (Ba) Foglio 25 Particella 236 Subalterno 8:

Alla Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), dal 14/09/2017, la quota di proprietà pari a 1/6 dell'immobile derivante dalla fusione dei sub. 1 e 2 avvenuta il 10/11/2021, è pervenuta per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/09/2017, atto amministrativo del 16/11/2017, rep. n. 5778/9990/17, Reg. Gen. n. 11577 Reg. Part. n. 8466 del 15/03/2018. A favore: OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/6; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/6; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/6; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/6; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/6; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/6.



OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/6. Contro: OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 12/18 fino al 14/09/2017.

In precedenza dal 15/08/2005 al 14/09/2017, in seguito a denuncia per causa di morte del 15/08/2005 (US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 2005 n. 1897 registrato in data 04/11/2005 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 37511.1/2005 - Pratica n. BA0415234 in atti dal 21/11/2005), i subalterni 1 e 2 risultavano intestati a: OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/18; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/18; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/18; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/18; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/18; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 1/18; OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), proprietà 12/18.

Dal 23/12/1974 al 15/08/2005, il sub. 1 risultava di proprietà dei Sigg. OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) e OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) per acquisto della piena proprietà da OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), con atto di compravendita del 23/12/1974, Notaio OMISSIS, trascritto il 04/01/1975, Reg. Gen. n. 220 Reg. Part. n. 206. Dal 08/04/1991 al 15/05/2005; il Sub. 2 risultava di proprietà dei Sigg. OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) e OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) per acquisto della piena proprietà da OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), con atto del 08/04/1991 Pubblico ufficiale NOT. OMISSIS Repertorio n. 15352, trascritto il 19/04/1991, Reg. Gen. n. 15162 Reg. Part. n. 11806.

- Immobile in Modugno (Ba) Foglio 15 Particella 327 Subalterno 40:

Ai Sigg. OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) e OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno, è stata acquistata dalla OMISSIS sede in OMISSIS (c.f.: OMISSIS), titolare della piena proprietà, per atto di compravendita del 20/12/2013, notaio OMISSIS, trascritto il 02/01/2014 Reg. Gen. n. 160, Reg. Part. n. 133.

In precedenza, alla OMISSIS sede in OMISSIS (c.f.: OMISSIS) la piena proprietà dell'immobile in oggetto, derivante dal soppresso sub. 39 e sub. 19, veniva acquistato da OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) con atto di compravendita del 28/12/1985,



notaio OMISSIS, rep. n. 50860, trascritto il 16/11/1986 Reg. Gen. n. 1881 Reg. Part. 1607. Detto atto risulta rettificato con atto del 15/11/1995 trascritto il 17/11/1995 Reg. Gen. n. 36484 Reg. Part. n. 27591.

- Immobile in Modugno (Ba) Foglio 25 Particella 880 Subalterno 8:

Ai Sigg. OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) e OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno, è stata acquistata da OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), titolare della piena proprietà, per atto di compravendita del 24/10/2001, notaio OMISSIS, n. Rep. 158747 trascritto il 26/10/2001 Reg. Gen. n. 41152, Reg. Part. n. 28310.

- Immobile in Modugno (Ba) Foglio 25 Particella 880 Subalterno 9:

Ai Sigg. OMISSIS nata a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) e OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS) la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno, è stata acquistata da OMISSIS nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS), titolare della piena proprietà, per atto di compravendita del 24/10/2001, notaio OMISSIS, n. Rep. 158747 trascritto il 26/10/2001 Reg. Gen. n. 41153, Reg. Part. n. 28311.

Per quanto attiene la conduzione amministrativa degli immobili, si precisa quanto segue.

Per quanto attiene gli immobili in Modugno alla Via Ravenna nn. 7/A e 7/B (in Catasto al Fg. 25, P.lla 880, Sub. 8 e 9) e l'immobile in Modugno alla Via Porto Torres n. 78 (in Catasto al Fg. 15, P.lla 327, sub. 40) lo scrivente, con comunicazioni pec inviate ai rispettivi Amministratori di condominio, ha richiesto un estratto aggiornato degli oneri condominiali dovuti dai proprietari per la conduzione dei rispettivi immobili, ovvero, i seguenti dati:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione imputate ai condomini (spese condominiali ordinarie);
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie, deliberate dall'Assemblea ma non ancora versate;
- 3) eventuali spese condominiali esigibili, ma non ancora versate dai condomini.



Con comunicazione pec del 11/04/2025, l'Amministratore del condominio di via Ravenna n. 7 in Modugno ha comunicato quanto segue (cfr. All. N. 8.1):

"...le quote ordinarie di competenza OMISSIS sono pari ad € 480,00. La gestione 2024 è in fase di rendicontazione mentre per il 2025 sono state versate le quote fino a marzo 2025 compreso. E' stato affidato l'incarico ad un geometra per la redazione di un computo metrico estimativo per interventi condominiali ma non ha completato l'incarico e non sono ancora state versate le quote di competenza".

Con comunicazione pec del 30/04/2025, l'Amministratore del condominio di Via Porto Torres n. 78 in Modugno ha comunicato quanto segue (cfr. All. N. 8.3):

"...i sigg. OMISSIS sono debitori per l'anno 2024 di euro 733,82, per il 2025 a tutto aprile di euro 160,31. Che sono debitori di euro 6420,48 per lavori straordinari deliberati e già realizzati sul condominio nel 2024. La quota ordinaria mensile è pari a euro 30,00 e pertanto sono euro 360,00 annuali".

Da quanto riferito in sede di sopralluogo dalle parti debitorici, gli immobili siti in Modugno alla Piazza Caduti della Guerra 1915-1918, nn. 18-19-20, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 25; Particella 236, Subalterni 7 e 8, non risultano essere oggetto di condominio.

4. RISPOSTE AI QUESITI

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

LOTTO UNICO N. 1:

Appartamento residenziale in Modugno, alla Via Ravenna n. 7/A, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 25; Particella 880, Subalterno 8 e box auto in Modugno, alla Via Ravenna n. 7/B, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 25; Particella 880, Subalterno 9, comprensivi di piano interrato ad uso cantina.

LOTTO UNICO N. 2:



Unità residenziali site in Modugno, alla Piazza Caduti della Guerra 1915-1918 nn. 18, 19, 20, distinte nel Catasto Fabbricati al Foglio 25; Particella 236, Subalterni 7 e 8.

LOTTO N. 3:

Appartamento residenziale sito in Modugno, alla Via Porto Torres n. 78, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 15; Particella 327, Subalterno 40.

4.1 Individuazione, descrizione e confini dei beni. Vincoli, diritti e servitù.

4.1.1 LOTTO UNICO N. 1

Il lotto unico è composto da un appartamento ad uso residenziale posto al piano rialzato con accesso dal civico n. 7/A, da un box auto al piano terra con accesso dal civico n. 7/B, entrambi porzioni dell'edificio condominiale multipiano sito in Modugno alla via Ravenna. Completa il lotto il sottostante piano interrato adibito a cantina (cfr. All. N. 2, lotto n. 1, *inquadramento zona urbana con indicazione del fabbricato cui gli immobili appartengono* e foto N. 1). L'appartamento ha ingresso dalla porta di piano rialzato posta di fronte per chi sale dal vano scala condominiale (cfr. All. N. 2 foto N. 2; All. N. 3.1.A).

Lo stabile privo di ascensore, in buono stato di manutenzione, ha struttura portante in cemento armato; solai in calcestruzzo armato a struttura mista gettati in opera o prefabbricati; murature di tompagno e tramezzature in laterizio e tufo. Copertura a terrazzo.

Internamente l'appartamento oggetto di perizia è composto da un disimpegno centrale (cfr. All. N. 2 foto N. 3; All. N. 3.1.A); sulla sinistra è presente la sala pranzo con affaccio sul terrazzino prospiciente via Ravenna (cfr. All. N. 2 foto N. 4; All. N. 3.1.A). Dalla sala da pranzo si giunge ad una separata cucina abitabile avente affaccio sulla chiostrina interna (cfr. All. N. 2 foto NN. 5, 11; All. N. 3.1.A). Sulla destra della porta d'ingresso è presente il salone avente affaccio su via Ugo Foscolo (cfr. All. N. 2 foto N. 6; All. N. 3.1.A), mentre la zona notte è composta da n. 2 camere da letto aventi affaccio su via Ugo Foscolo (cfr. All. N. 2 foto NN. 7, 8; All. N. 3.1.A) e da una camera da letto e un servizio igienico con affaccio sulla detta chiostrina (cfr. All. N. 2 foto NN. 9, 10; All. N. 3.1.A). Il box auto ha accesso dalla saracinesca in acciaio posta su via Ravenna n. 7/B e dalla detta chiostrina (cfr. All. N. 2 foto N. 12; All. N. 3.1.A). Internamente, è presente un servizio igienico (cfr. All. N. 2 foto N. 14; All. N. 3.1.A) e la scala di accesso al sottostante piano interrato adibito a cantina (cfr. All. N. 2 foto NN. 13, 15, 16; All. NN. 3.1.A e 3.1.B). Il cespite, nel



suo insieme, confina con via Ravenna, vano scala di proprietà dei coniugi OMISSIS e/o aventi causa, via Ugo Foscolo, Particelle nn. 737, 995 e 1078 del Foglio di mappa catastale 25.

Dal sopralluogo svolto, il cespite si presenta in discreto stato di manutenzione. Localmente sono presenti locali distacchi di intonaco (cfr. All. N. 2 foto N. 9; All. N. 3.1.A) e segni di condensa concentrati in particolar modo nel vano cucina e nelle camere da letto prospicienti via ugo Foscolo (cfr. All. N. 2 foto NN. 5, 7, 8; All. N. 3.1.A).

Il lotto immobiliare è dotato d'impianto elettrico per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori; è altresì dotato di impianto idrico-fognante allacciato alla rete pubblica. L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento privo di caldaia, quindi attualmente non funzionante. Acqua calda sanitaria riscaldata da boiler elettrico. Il pavimento degli ambienti interni è in marmette di cemento e graniglia, mentre è in piastrelle di ceramica di colore chiaro per i bagni, la chiostрина e la cantina. Il rivestimento delle pareti dei servizi igienici e della cucina è in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Pareti tinteggiate di colore bianco. Le porte interne sono in legno a battente in legno tamburato, gli infissi in lega di alluminio con doppio vetro e griglie antintrusione metalliche.

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

4.1.2 LOTTO UNICO N. 2

Il lotto immobiliare è composto da due unità immobiliari residenziali internamente comunicanti tramite vano scala, porzioni del fabbricato sito in Modugno, con accesso dalla Piazza Caduti della Guerra 1915-1918, nn. 18, 19, 20 (cfr. All. N. 2, *inquadramento zona urbana con indicazione del fabbricato cui gli immobili appartengono* e foto N. 17, All. N. 3.2.A). In particolare il lotto è composto da una unità immobiliare posta al piano terra (in catasto fabbricati Fg. 25, P.lla 236, Sub. 8), avente accesso dai civici nn. 18 e 20 della detta piazza, internamente suddivisa in un vano pranzo con accesso dal civico n. 20 (cfr. All. N. 2 foto N. 18, All. N. 3.2.A), angolo cottura (cfr. All. N. 2 foto N. 19, All. N. 3.2.A) e servizio igienico (cfr. All. N. 2 foto N. 20, All. N. 3.2.A), sottoscala (cfr. All. N. 2 foto N. 21; All. N. 3.2.B) di collegamento con il soggiorno e secondo servizio igienico, questi ultimi aventi accesso alla strada dal civico n. 18 (cfr. All. N. 2 foto NN. 22, 23, All. N. 3.2.A). La seconda unità immobiliare (in catasto fabbricati Fg. 25, P.lla 236, Sub. 7) posta al primo e al piano copertura, è accessibile dal civico n. 19 e dal vano scala interno (cfr.



All. N. 2 foto N. 25, All. N. 3.2.B), oltre che dal detto vano pranzo di piano terra (cfr. All. N. 2 foto N. 24, All. N. 3.2.A). Giunti sul pianerottolo di arrivo di primo piano, comune con altro immobile posto sulla destra di proprietà di terzi, l'immobile ha accesso dalla porta blindata posta sulla sinistra. Internamente è composto da un disimpegno (cfr. All. N. 2 foto N. 26, All. N. 3.2.B), un servizio igienico soppalcato (cfr. All. N. 2 foto N. 27, All. N. 3.2.B), una camera da letto con balcone prospiciente Piazza Caduti della Guerra 1915-1918 (cfr. All. N. 2 foto NN. 29, 31, All. N. 3.2.B). Varcata la soglia di accesso al vano scala posta sulla sinistra del vano letto e salite le scale, sulla sinistra del pianerottolo si giunge al torrino e al lastrico solare di copertura del cespite (cfr. All. N. 2 foto NN. 32, 33, 34, All. N. 3.2.C).

Lo stabile privo di ascensore, in discreto stato di manutenzione generale, ha struttura portante in muratura, copertura del piano terra a volte e solai piani del tipo misto in latero-cemento per il primo e il piano copertura. Le tompagnature e le tramezzature sono in tufo.

L'immobile di piano terra confina con Piazza Caduti della Guerra 1915-1918, via Frà Deodato Capitaneo, e le P.lle 237 e 134 del Fg. 25; l'immobile di primo e piano copertura, con Piazza Caduti della Guerra 1915-1918, via Frà Deodato Capitaneo, vano scala comune con altra unità al piano. Dal sopralluogo svolto, l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione a meno del vano letto di primo piano e del torrino al piano copertura che presentano segni di umidità e/o infiltrazioni con distacchi delle finiture del soffitto (cfr. All. N. 2 foto NN. 30, 33, All. NN. 3.2.B, 3.2.C).

I beni sono dotati di impianto elettrico per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce e interruttori; è altresì presente l'impianto idrico-fognante allacciato alla rete pubblica e un impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas di città con corpi scaldanti in ghisa. Il pavimento degli ambienti è in piastrelle di ceramica di colori e dimensioni differenti per ambiente. Rivestimento delle pareti dei servizi igienici di piano terra, del vano pranzo e angolo cottura in piastrelle di ceramica 20 x 20 cm. Le porte interne a battente sono in legno, gli infissi in metallo. Pareti tinteggiate di colore bianco.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All. N. 2; All. N. 3.2.A, 3.2.B, 3.2.C).

4.1.3 LOTTO N. 3

L'appartamento per civile abitazione oggetto di pignoramento è posto al primo piano dell'edificio condominiale multipiano sito in Modugno con accesso dalla via Porto Torres



n. 78 (cfr. All. N. 2, *inquadramento zona urbana con indicazione del fabbricato cui l'immobile appartiene* e foto N. 35, 36).

Lo stabile dotato di ascensore ha struttura portante in cemento armato; solai in calcestruzzo armato gettati in opera o prefabbricati; murature di tomagno e tramezzature in laterizio. Copertura a terrazzo. Il fabbricato condominiale è in buone condizioni generali, ultimamente sottoposto a lavori di efficientamento energetico dei prospetti.

La porta di accesso all'unità immobiliare è posta di fronte per chi salendo le scale giunge al pianerottolo di primo piano (cfr. All. N. 2 foto N. 37; All. N. 3.3).

Internamente il cespite è costituito da un ingresso in soggiorno e cucinino (cfr. All. N. 2 foto NN. 38, 39; All. N. 3.3); dal corridoio posto sulla destra dell'ingresso (cfr. All. N. 2 foto N. 40; All. N. 3.3) si accede al servizio igienico (cfr. All. N. 2 foto N. 41; All. N. 3.3), alle due camere da letto (cfr. All. N. 2 foto NN. 42, 43; All. N. 3.3) e al ripostiglio (cfr. All. N. 2 foto N. 44; All. N. 3.3). Ogni ambiente, a meno del ripostiglio, ha affaccio sul balcone comune prospiciente il prospetto posteriore del fabbricato (cfr. All. N. 2 foto N. 45, All. N. 3.3). L'immobile confina con Via Porto Torres, vano scala e n. 2 unità immobiliari al piano.

Dal sopralluogo svolto, l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori; è altresì dotato di impianto idrico-fognante allacciato alla rete pubblica. L'unità abitativa possiede un impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano. Il pavimento degli ambienti è in piastrelle di ceramica di tonalità grigio chiaro delle dimensioni 50 x 50 cm; mentre quello del servizio igienico è in piastrelle di ceramica delle dimensioni 20 x 20 cm. Il rivestimento delle pareti del servizio igienico, per un'altezza di 2,00 m, è in piastrelle di ceramica 20 x 20 cm, di tonalità verde; mentre quello delle pareti del cucinino, per un'altezza di 1,80 m, è in piastrelle di ceramica 20 x 20 cm, di tonalità beige. Le porte interne sono in legno a battente in legno color ciliegio, porta blindata d'ingresso, infissi in lega di alluminio con doppio vetro. Pareti tinteggiate di colore bianco.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All. N. 2; All. N. 3.3).

4.2 Dati catastali in atti e conduzione dei lotti. Diritti di proprietà.



4.2.1 LOTTO N. 1

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

Appartamento:

Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
25	880	8	1	A/2	1	6,5 vani	Totale: 130 mq; Totale escluse aree scoperte: 127 mq	€ 604,25

Indirizzo: VIA RAVENNA n. 7/A Piano T-S1

Box auto:

Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
25	880	9	1	C/6	3	64 mq	Totale: 51 mq	€ 191,71

Indirizzo: VIA RAVENNA n. 7/B Piano T-S1

Dalla lettura delle visure storiche catastali le unità immobiliari risultano intestate a:

- 1) OMISSIS nata a OMISSIS (c.f. OMISSIS). Diritto di proprietà per 1/2;
- 2) OMISSIS nato a OMISSIS (c.f. OMISSIS). Diritto di proprietà per 1/2.

Alla presente relazione si allegano le visure catastali storiche aggiornate al 21/03/2025 a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni catastali (cfr. All. N. 5).

Al momento del sopralluogo il lotto è risultato abitato dai debitori esegutati.

4.2.2 LOTTO N. 2



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

Abitazione:

Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
25	236	8	1	A/4	3	3 vani	Totale: 71 mq; Totale escluse aree scoperte: 71 mq	€ 162,68

Indirizzo: PIAZZA CADUTI DELLA GUERRA 1915-1918 n. 18-20 Piano T

Abitazione:

Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
25	236	7	1	A/4	3	2,5 vani	Totale: 64 mq; Totale escluse aree scoperte: 55 mq	€ 135,57

Indirizzo: PIAZZA CADUTI DELLA GUERRA 1915-1918 n. 19 Piano 1-2

Dalla lettura delle visure storiche catastali le unità immobiliari risultano entrambe intestate a:

- 1) OMISSIS nata a OMISSIS (c.f. OMISSIS). Diritto di proprietà per 1/6;
- 2) OMISSIS nata a OMISSIS (c.f. OMISSIS). Diritto di proprietà per 1/6;
- 3) OMISSIS nata a OMISSIS (c.f. OMISSIS). Diritto di proprietà per 1/6;
- 4) OMISSIS nata a OMISSIS (c.f. OMISSIS). Diritto di proprietà per 1/6;
- 5) OMISSIS nata a OMISSIS (c.f. OMISSIS). Diritto di proprietà per 1/6;
- 6) OMISSIS nata a OMISSIS (c.f. OMISSIS). Diritto di proprietà per 1/6.

Alla presente relazione si allegano le visure catastali storiche aggiornate al 21/03/2025 a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni catastali (cfr. All. N. 5).



Al momento del sopralluogo i cespiti sono risultati non abitati ma, comunque, nella disponibilità dei proprietari.

4.2.3 LOTTO N. 3

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza l'unità immobiliare è allibrata nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Modugno (Ba) come segue:

Appartamento:

Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
15	327	40	1	A/2	2	5 vani	93 mq. Totale escluse aree scoperte: 88 mq	€ 542,28

Indirizzo: VIA PORTO TORRES n. 78 Piano 1

Dalla lettura della visura storica catastale l'unità immobiliare risulta intestata a:

- 1) OMISSIS nata a OMISSIS (c.f. OMISSIS). Diritto di proprietà per 1/2;
- 2) OMISSIS nato a OMISSIS (c.f. OMISSIS). Diritto di proprietà per 1/2.

Alla presente relazione si allega la visura catastale storica aggiornate al 21/03/2025 a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni catastali (cfr. All. N. 5).

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non abitato ma, comunque, nella disponibilità dei proprietari.

4.3 Vetustà degli immobili. Concessioni e certificazioni edilizie assentite. Agibilità edilizia. Attestato di prestazione energetica (APE).

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modugno, è stato possibile risalire alle pratiche edilizie presenti nell'archivio comunale relative agli immobili oggetto di pignoramento.

Per quanto attiene gli immobili costituenti il Lotto n. 1 siti in Modugno (Ba) alla Via Ravenna nn. 7/A e 7/B, identificati al Fg. 25, P.lla 880, Sub. 8 e 9, il Comune di Modugno ha rilasciato i seguenti titoli edilizi (cfr. All. N. 6.1):



- Licenza di Costruzione del 31/08/1968;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. Reg. 1317 rilasciata il 27/07/2001, ai sensi della Legge 47/85 e ss.mm.ii., per la *“realizzazione di un locale ad uso cantina a piano interrato con una superficie dichiarata di mq (24,50/2) = 12,25 mq”*;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 345, N 501/NC del Registro, rilasciata il 26/07/2001, ai sensi della Legge 47/85 e ss.mm.ii., per *“ampliamento del piano interrato per una Sua = 7,48 mq e ampliamento del piano terreno per una Snr = 29,55 mq”*.

Per quanto attiene gli immobili costituenti il Lotto n. 2 porzioni del fabbricato sito in Modugno, con accessi dalla Piazza Caduti della Guerra 1915-1918, nn. 18, 19, 20, identificati nel Catasto Fabbricati al Foglio 25; Particella 236, Subalterni 7 e 8, il Comune di Modugno ha rilasciato i seguenti titoli edilizi (cfr. All. N. 6.2):

- Licenza Edilizia del 25/03/1955;
- Certificato di abitabilità rilasciato il 09/07/1960;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8 del 13/02/1997 per *“sanatoria di un vano torrino sul lastrico solare al piano secondo...”*;
- CILA n. 495/2016 in Sanatoria rilasciata a nome di OMISSIS, per opere realizzate in difformità (*“diversa distribuzione degli spazi interni”*) per l’immobile a piano terra, sito in Modugno alla Piazza dei Caduti n. 18 (precedente toponomastica), in Catasto Fg. 25, P.lla 236, Sub. 1 (soppresso);
- CILA n. 496/2016 in Sanatoria rilasciata a nome di OMISSIS, per opere realizzate in difformità (*“diversa distribuzione degli spazi interni”*) per l’immobile a piano terra e primo, sito in Modugno alla Piazza dei Caduti n. 19-20, in Catasto Fg. 25, P.lla 236, Sub. 2 e 3 (soppressi);
- CILA del 27/10/2021 rilasciata a nome di OMISSIS, per *“opere di manutenzione straordinaria consistenti nella fusione delle unità immobiliari ad uso residenziale ubicate in Piazza dei Caduti nn. 18/20 in Catasto Fg. 25 P.lla 236 Sub. 1-2”* (attuale Sub. 8).

Per quanto attiene l’immobile costituente il Lotto n. 3 porzione del fabbricato sito in Modugno, alla Via Porto Torres n. 78, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 15,



Particella 327, Subalterno 40, il Comune di Modugno ha rilasciato i seguenti titoli edilizi (cfr. All. N. 6.3):

- Licenza Edilizia del 31 agosto 1968 rilasciata *“in favore dei germani OMISSIS per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione”*;
- in data 14/02/1970 la licenza venne volturata in favore OMISSIS;
- in data 30/01/1970 venne approvato il progetto di variante interna del fabbricato;
- in data 14/06/1971 fu rilasciata la Dichiarazione di Abitabilità;
- per il frazionamento con cambio di destinazione d'uso dell'originaria consistenza dell'immobile in oggetto, fu presentata la pratica edilizia D.I.A. n. 301/07 (Prot. n. 29737 del 15/04/2007).

Lo scrivente fa presente che per il box auto sito in Modugno alla Via Ravenna n. 7/B, individuato in Catasto di Bari al Fg. 25; P.lla 880, Sub. 9, parte del lotto n. 1, non trova applicazione quanto disposto dal D.Lgs. 192/2005 s.m.i. in materia di dotazione dell'attestato di prestazione energetica. Gli ulteriori immobili che costituiscono i lotti nn. 1, 2 e 3, risultano sprovvisti degli Attestati di Prestazione Energetica in corso di validità. Al fine di redigere i rispettivi A.P.E. risulta necessario allegare la documentazione tecnica degli impianti di riscaldamento esistenti prevista dall'attuale normativa (copia del libretto di impianto e dell'ultimo rapporto di controllo e di efficienza energetica). Detta documentazione richiesta alle parti debentrici in sede di sopralluogo è risultata assente e/o incompleta. Pertanto, in assenza della documentazione, allo stato attuale, non risulta possibile depositare i certificati presso il Catasto energetico della Regione Puglia.

4.4 Difformità edilizie riscontrate. Sanabilità catastale e urbanistica.

A seguito dei sopralluoghi svolti e dal confronto tra gli stati dei luoghi rilevati rispetto alle planimetrie catastali in atti ed a quelle fornite dall'Ufficio tecnico comunale allegate agli ultimi titoli edilizi rilasciati, si evince quanto segue.

4.4.1 LOTTO N. 1

Lo stato dei luoghi dell'appartamento (Fg. 25, P.lla 880, Sub. 8) è difforme rispetto alle planimetrie in atti. In particolare, sulla planimetria catastale e sulla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. Reg. 1317 rilasciata il 27/07/2001 è riportata una differente distribuzione degli spazi interni consistente in una diversa conformazione della



tramezzatura divisoria tra l'attuale cucina e la sala pranzo (Cfr. All. N. 3.1.A; All. N. 5 planimetria catastale), la realizzazione di due vani costituenti l'attuale *soggiorno* e la *camera 1* da letto ricavati dalla posa in opera di una tramezzatura divisoria del precedente unico vano (cfr. All. N. 2 foto NN. 6, 7; All. N. 3.1.A; All. NN. 5 e 6.1 planimetrie catastale e di progetto). Infine, sulla planimetria catastale è riportato un ripostiglio realizzato nella chiostrina all'attualità non presente (cfr. All. N. 2 foto N. 11; All. N. 3.1.A; All. N. 5 planimetria catastale).

Lo stato dei luoghi del box auto è urbanisticamente e catastalmente conforme agli atti depositati (cfr. All. N. 3.1.A; All. NN. 5 e 6.1 planimetrie catastale e di progetto).

In merito alla sanabilità urbanistica e catastale delle difformità dell'appartamento riscontrate, sarà possibile presentare all'Ufficio tecnico competente, un'apposita pratica tecnica in sanatoria versando la somma di € 1.000,00 a titolo di sanzione e € 50,00 per i diritti di segreteria comunali. Quindi, bisognerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale versando i diritti di segreteria di € 70,00. Inoltre, è necessario presentare una pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa regolarizzazione delle difformità inerenti il bene in oggetto ed acquisizione delle certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano ad € 70,00, oltre alla sanzione prevista nella misura di € 464,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del lotto vengono stimate, indicativamente in € 2.500,00, comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma:

$€ (1000,00 + 50,00 + 70,00 + 70,00 + 464,00 + 2.500,00) = € 4.154,00.$

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

4.4.2 LOTTO N. 2



Lo stato dei luoghi è urbanisticamente e catastalmente conforme agli atti depositati (cfr. All. NN. 3.2.A, 3.2B, 3.2.C; All. NN. 5, 6.2 planimetrie catastale e di progetto).

E' tuttavia necessario procedere all'aggiornamento del Certificato di Abitabilità rilasciato il 09/07/1960 presentando una pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa acquisizione delle certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta pratica tecnica ammontano ad € 70,00, oltre alla sanzione prevista nella misura di € 464,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del lotto vengono stimate, indicativamente in € 1.500,00, comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma:

$€ (70,00 + 464,00 + 1.500,00) = € 2.034,00.$

La suddetta somma stimata, per quanto sopra riportato, deve necessariamente essere considerata di massima. L'esatta quantificazione dovrà essere calcolata in seguito alle istruzioni della pratica edilizia da sottoporre ai competenti Uffici tecnici.

4.4.3 LOTTO N. 3

Lo stato dei luoghi dell'appartamento è urbanisticamente difforme rispetto alla planimetria di progetto allegata alla pratica edilizia D.I.A. n. 301/07 (Prot. n. 29737 del 15/04/2007). In particolare, le difformità rilevate consistono nella diversa distribuzione interna degli ambienti. Allo stato attuale il cucinino risulta ricavato nel previsto servizio igienico e unito al soggiorno in modo da costituire un unico ambiente. Viceversa il progetto depositato prevedeva che il previsto servizio igienico avesse accesso dal corridoio e fosse separato dal confinante vano "ingresso" mediante una tramezzatura (cfr. All. N. 2 foto N. 38, 39; All. N. 3.3, All. N. 6.3 planimetria di progetto). Inoltre, rispetto al detto progetto, all'attualità sono presenti due camere da letto ed un servizio igienico, ricavati al posto della cucina e dell'unico vano letto (cfr. All. N. 2 foto NN. 41, 42, 43; All. N. 3.3, All. N. 6.3). Infine, rispetto alla planimetria di progetto il vano porta di accesso al corridoio risulta traslato, riducendo la



lunghezza prevista di quest'ultimo (cfr. All. N. 2 foto N. 40; All. N. 3.3, All. N. 6.3 planimetria di progetto). La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi. Tuttavia, è necessario procedere ad una sua variazione in quanto il subalterno identificato dell'unità immobiliare (Sub. 39) è differente rispetto a quello attuale del cespite (Sub. 40) (All. N. 5 planimetria catastale). In merito alla sanabilità urbanistica e catastale dell'appartamento, sarà possibile presentare all'Ufficio tecnico competente, un'apposita pratica tecnica in sanatoria versando la somma di € 1.000,00 a titolo di sanzione e € 50,00 per i diritti di segreteria comunali. Quindi, bisognerà procedere alla variazione dell'identificativo dell'immobile riportato sulla planimetria catastale in atti versando i diritti di segreteria di € 70,00. E' necessario procedere all'aggiornamento della Dichiarazione di Abitabilità del 14.06.1971 presentando una pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa acquisizione delle certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta pratica tecnica ammontano ad € 70,00, oltre alla sanzione prevista nella misura di € 464,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del lotto vengono stimate, indicativamente in € 2.500,00, comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma:

$€ (1000,00 + 50,00 + 70,00 + 70,00 + 464,00 + 2.500,00) = € 4.154,00.$

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

4.5 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze dei lotti immobiliari. Calcolo superfici commerciali.



Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser i lotti immobiliari oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale.

Le superfici commerciali si ottengono in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dal D.P.R.138/98.

Le superfici lorde rilevate dei lotti immobiliari, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali realizzati risultano dalle seguenti superfici calcolate:

4.5.1 LOTTO UNICO N. 1

Descrizione superfici	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C)	Superficie commerciale (mq)
Vani principali e accessori a servizio diretto dell'appartamento	124,73	100 %	124,73
Terrazzino: pertinenza esclusiva comunicante con i vani principali	5,80	30 % sino a 25 mq, 10 % per la quota eccedente	1,74
Chiostrina: superficie scoperta di pertinenza esclusiva	18,47	10 %	1,85
Box auto: vano accessorio a servizio diretto	39,96	50 %	19,98
Cantina: vano accessorio a servizio indiretto comunicante con i vani principali	49,51	50 %	24,75
TOTALE			173,05

Pertanto, la superficie commerciale complessiva arrotondata risulta pari a 173 mq.

4.5.2 LOTTO UNICO N. 2

Descrizione superfici	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C)	Superficie commerciale (mq)
Vani principali e accessori a servizio diretto	122,01	100 %	122,01
Torrino: accessorio a servizio indiretto dei vani principali non comunicante con	7,69	25 %	1,92



i vani principali			
Balcone: pertinenza esclusiva comunicante con i vani principali	2,79	30 % sino a 25 mq, 10 % per la quota eccedente	0,84
Lastrico solare di copertura: superficie scoperta di pertinenza esclusiva non comunicante con i vani principali	35,12	15 % sino a 25 mq, 5 % per la quota eccedente	4,26
TOTALE			129,03

Pertanto, la superficie commerciale complessiva arrotondata risulta pari a 129 mq.

4.5.3 LOTTO N. 3

Descrizione superfici	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C)	Superficie commerciale (mq)
Vani principali e accessori a servizio diretto	93,10	100 %	93,10
Balcone: pertinenza esclusiva comunicante con i vani principali	17,68	30 % sino a 25 mq, 10 % per la quota eccedente	5,30
TOTALE			98,40

Pertanto, la superficie commerciale complessiva arrotondata risulta pari a 98 mq.

4.6 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale dei lotti

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione degli stessi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso gli uffici tecnici del Comune di Modugno e del Catasto immobiliare;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche similari della zona;
- alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti;



- seguendo il criterio di stima del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA),

ha potuto definire i più probabili valori di mercato dei lotti in oggetto valutandoli per lo stato e condizione in cui si trovano rispetto allo specifico mercato immobiliare.

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

Inoltre, il sottoscritto dal valore ottenuto provvederà a sottrarre gli adeguamenti dei valori di stima ad oggi quantificabili e a determinare le riduzioni richieste dalla procedura.

La valutazione viene ottenuta dall'applicazione del metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) fondato su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento sistematico e sulla verifica dei risultati anche per mezzo del confronto con gli attuali valori medi di riferimento forniti dai listini periodici delle quotazioni immobiliari. Le unità facenti parte del campione estimativo ed il corrispondente lotto da valutare sono collocati tutti nella fascia edificata posta in zona semicentrale e periferica del territorio comunale. Dette zone risultano largamente urbanizzate. Sono presenti tutti i principali servizi sociali ed economici raggiungibili a breve distanza.

Le fonti dirette, in genere, forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. Invece, le fonti indirette forniscono listini immobiliari che possono essere considerati indicativi ma, contemporaneamente, non possono sostituire la specifica stima immobiliare. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso ricerche di mercato svolte presso l'Agenzia delle Entrate, riferiti a compravendite recenti di immobili simili a quelli in oggetto ricadenti del territorio comunale.



Il procedimento adottato per valutare i soprascritti immobili è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

4.7 Analisi del segmento di mercato



“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

- Parametri ed indici mercantili.

Localizzazione: zona semicentrale e periferica;

Tipo di contratto: compravendita;

Destinazione prevalente: residenziale;

Tipologia immobiliare: usato;

Tipologia edilizia prevalente: edifici pluripiano;

Rapporti mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,50;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,50;

- Saggio Variazione del Livello di piano = +/- 0,01 con/senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: grande/media;

Caratteri della domanda e dell’offerta:

- Nucleo familiare: famiglie/coppie/single;

- Tipi di intermediazione: vendita forzata (procedura esecutiva).

4.8 Comparabili e caratteristiche immobiliari

I comparabili (*comparables*) costituiscono l’insieme dei dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo a cui sono stati scambiati, appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell’ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l’acquisto di un’unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Lo scrivente ha estratto dall’archivio dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) gli atti di compravendita di beni immobili simili ai



subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata.

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): la caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): la caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni mediante indici mercantili.

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o terra.

Superficie Posto Auto Scoperto (PAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o terra.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.



Stato di Manutenzione (MAN): la caratteristica "stato di manutenzione" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

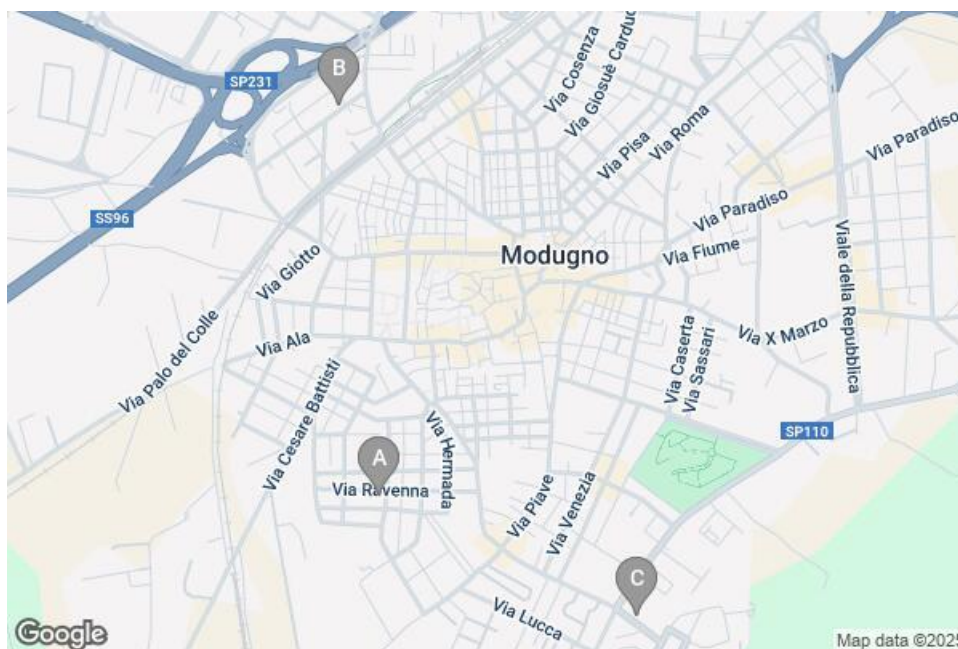
Ascensore (ASC): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'ascensore ad uso di una o più unità immobiliari.

Impianto Riscaldamento - Murale (IRM): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto di riscaldamento installato nella muratura verticale.

4.9 Calcolo dei valori di mercato

4.9.1 LOTTO N. 1

- Comparabili:



Comparabile A. Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 08/11/2024 al prezzo di 220.000,00 € (OMISSIS), ubicato nel comune di Modugno (BA), OMISSIS, al piano rialzato dello stabile costruito nel 1971 ed identificato al Catasto dei Fabbricati OMISSIS, Cat. A/2, con una superficie commerciale di mq 203,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Cantina di mq 146,00.

Comparabile B. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 09/09/2024 al prezzo di 167.000,00 € (OMISSIS), ubicato nel comune di Modugno (BA), OMISSIS, al primo piano dello stabile costruito nel 1967 ed identificato al Catasto dei



Fabbricati OMISSIS, Cat. A/2, con una superficie commerciale di mq 148,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 46,00. Ristrutturato nel 2005.

Comparabile C. Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 17/07/2024 al prezzo di 142.000,00 € (OMISSIS), ubicato nel comune di Modugno (BA), OMISSIS, al secondo piano dello stabile costruito nel 1968 ed identificato al Catasto dei Fabbricati OMISSIS, Cat. A/2, con una superficie commerciale di mq 138,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Posto Auto Scoperto di mq 12,00; dotata dei seguenti impianti: Ascensore Condominiale, Impianto Riscaldamento - Murale.

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adequata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

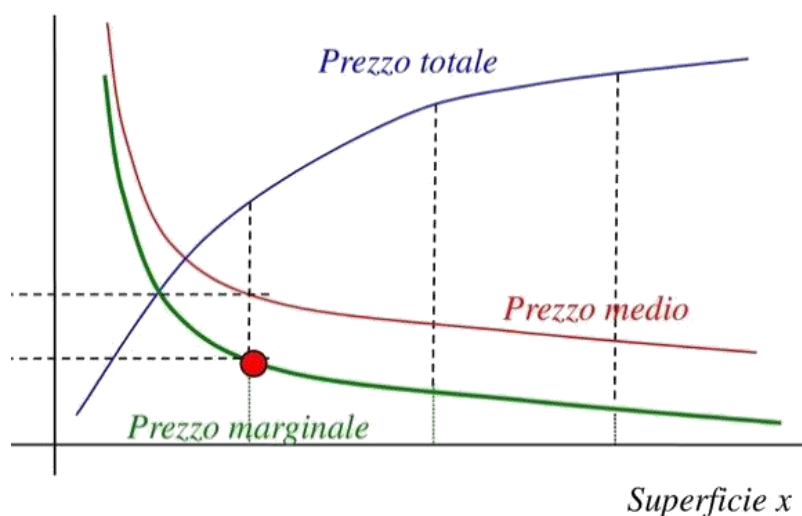
- Tabella dei dati:

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	220.000,00	167.000,00	142.000,00	?
Data DAT	08/11/2024	09/09/2024	17/07/2024	07/05/2025
Sup. Principale SUP (mq)	203,00	148,00	138,00	128,32
Superficie Box Auto BOX (mq)	0,00	46,00	0,00	39,96
Sup. Posto Auto Scoperto PAS (mq)	0,00	0,00	12,00	0,00
Superficie Cantina CAN (mq)	146,00	0,00	0,00	49,51
Livello Piano LIV (n)	0	1	2	0
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Stato Manutenzione MAN (n)	1	2	1	2
Ascensore Condominiale ASC (0/1)	0	0	1	0
Imp. Riscaldamento - Murale IRM (0/1)	0	0	1	1

- Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.





Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

- A. $-(0,0100 \times 220.000,00) / 12 = -183,33 \text{ €/mese};$
- B. $-(0,0100 \times 167.000,00) / 12 = -139,17 \text{ €/mese};$
- C. $-(0,0100 \times 142.000,00) / 12 = -118,33 \text{ €/mese}.$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

- A. $220.000,00 / (203,00 + 0,50 \times 146,00) = 797,10 \text{ €/mq};$
- B. $167.000,00 / (148,00 + 0,50 \times 46,00) = 976,61 \text{ €/mq};$
- C. $142.000,00 / (138,00 + 0,50 \times 12,00) = 986,11 \text{ €/mq};$



Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 797,10 \text{ €/mq.}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pBOX. \quad 0,50 \times 797,10 = 398,55 \text{ €/mq;}$$

$$pPAS. \quad 0,50 \times 797,10 = 398,55 \text{ €/mq;}$$

$$pCAN. \quad 0,50 \times 797,10 = 398,55 \text{ €/mq.}$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti, se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):

$$pLIV_i = l/(1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

$$A. \quad -0,0100 \times 220.000,00 = -2.200,00 \text{ €/n;}$$

$$B. \quad -0,0100/(-0,0100+1) \times 167.000,00 = -1.686,87 \text{ €/n;}$$

$$C. \quad -0,0100/(-0,0100+1) \times 142.000,00 = -1.434,34 \text{ €/n.}$$

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto



della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER = 10.000,00 \times (1 - 24/30) = 2.000,00 \text{ €/n.}$$

Stato di Manutenzione: il prezzo marginale Stato di Manutenzione è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Stato di Manutenzione (pMAN espresso in euro/anno):

$$pMAN = C$$

Individuazione del prezzo marginale Stato di Manutenzione per ciascun comparabile:

$$pMAN = 25.000,00 \text{ €/anno.}$$

Impianti: il prezzo marginale degli Impianti è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale degli Impianti (pIMP espresso in euro/anno):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

- Prezzo marginale "Ascensore Condominiale (ASC)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Riscaldamento - Murale (IRM)": 15.000,00 €.

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
pDATA [€/mese]	-183,33	-139,17	-118,33
pSUP [€/mq]	797,10	797,10	797,10
pBOX [€/mq]	398,55	398,55	398,55
pPAS [€/mq]	398,55	398,55	398,55
pCAN [€/mq]	398,55	398,55	398,55
pLIV [€/n]	-2.200,00	-1.686,87	-1.434,34
pSER [€/n]	2.000,00	2.000,00	2.000,00
pMAN [€/n]	25.000,00	25.000,00	25.000,00
pASC [€]	10.000,00	10.000,00	10.000,00



pIRM [€]	15.000,00	15.000,00	15.000,00
----------	-----------	-----------	-----------

- Tabella di valutazione:

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	1.100,00	1.113,33	1.183,33
SUP [€]	-59.527,54	-15.686,96	-7.715,94
BOX [€]	15.926,09	-2.407,25	15.926,09
PAS [€]	0,00	0,00	-4.782,61
CAN [€]	-38.456,16	19.732,25	19.732,25
LIV [€]	0,00	1.686,87	2.868,69
SER [€]	0,00	0,00	0,00
MAN [€]	25.000,00	0,00	25.000,00
ASC [€]	0,00	0,00	-10.000,00
IRM [€]	15.000,00	15.000,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	179.042,39	186.438,25	184.211,80
---------------	------------	------------	------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 4,13\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

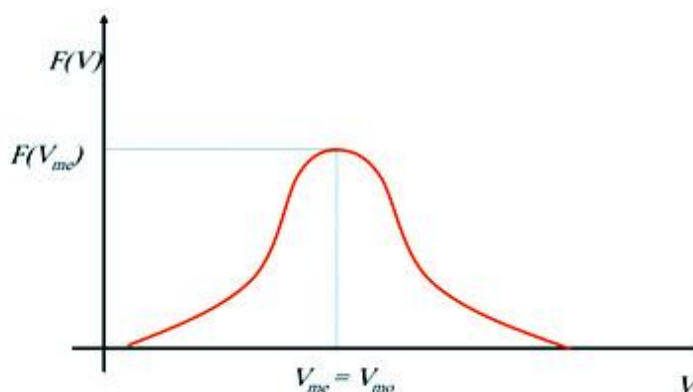
- Distribuzione dei prezzi corretti:

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola



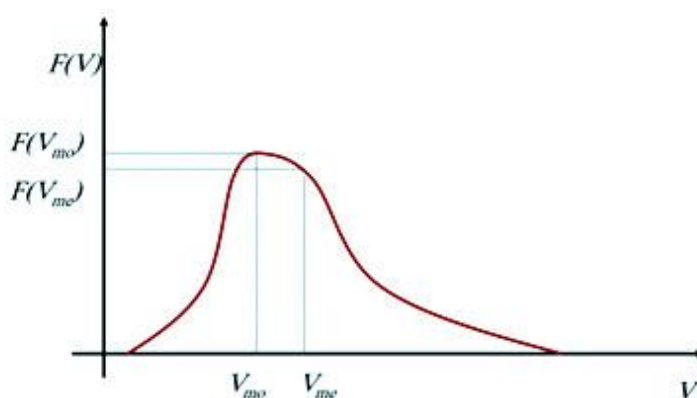
caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$



- Reconciliation e valore di stima:

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 183.230,81$$

arrotondabile ad € 183.200,00.

Il valore di mercato unitario stimato pari a € 183.200,00 / 173,00 mq = € 1.058,95 €/mq risulta compreso tra il valore minimo e massimo di compravendita degli immobili della stessa categoria facenti parte della medesima Zona d'interesse forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il II^o semestre 2024 (ultimo dato disponibile)¹ e allineato a quelli attuali di mercato forniti dalle agenzie immobiliari del territorio comunale interpellate.

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

V = € 183.200,00 (in lettere Euro Centoottantatremiladuecento/00).

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

S = € 4.154,00 (cfr. § 4.4.1), pertanto si ottiene:

V = € (183.200,00 - 4.154,00) = € 179.046,00.

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura *del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %*, pari a: € 179.046,00 x 15% = € 26.856,90,

si ottiene il seguente valore finale a base d'asta:

V = € (179.046,00 – 26.856,90) = € 152.189,10, arrotondato in cifra intera a:

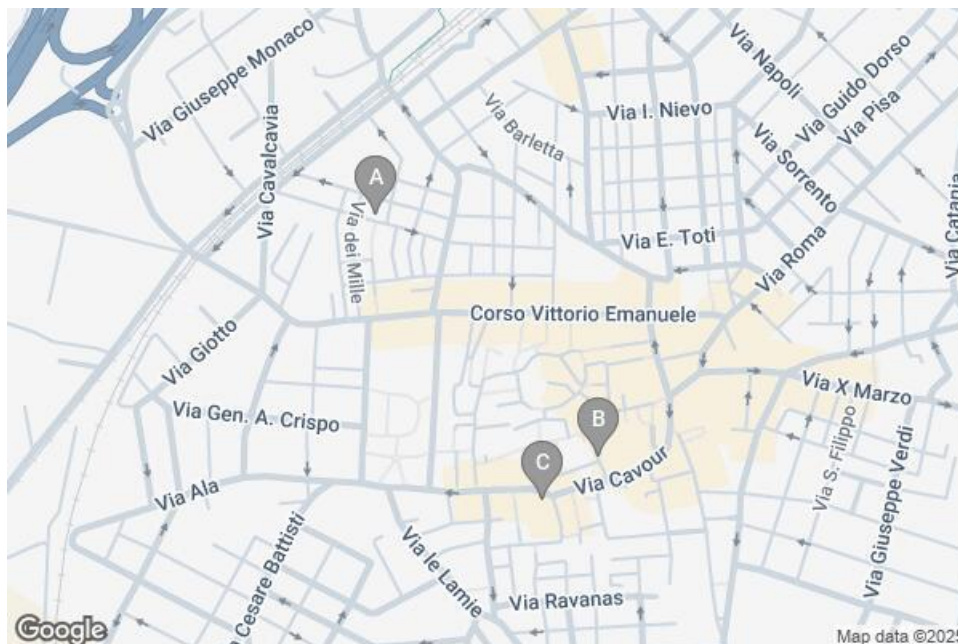
V = € 152.200,00 (in lettere Euro Centocinquantaduemiladuecento/00).

4.9.2 LOTTO N. 2

¹ Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari. Anno 2024 II semestre. Abitazioni di tipo economico. Fascia/zona: Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO



- Comparabili:



Comparabile A. Appartamento - 3 vani (trilocale) compravenduto in data 19/03/2024 al prezzo di 135.000,00 € (OMISSIS), ubicato nel comune di Modugno (BA), OMISSIS, al piano rialzato dello stabile completato in sopraelevazione nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati OMISSIS, Cat. A/4, con una superficie commerciale di mq 96,00 (misurata in DPR138/98); dotata dei seguenti impianti: Impianto Riscaldamento - Murale. Ristrutturato nel 2013.

Comparabile B. Abitazione compravenduta in data 29/04/2024 al prezzo di 81.500,00 € (OMISSIS), ubicata nel comune di Modugno (BA), OMISSIS, al piano secondo e terzo lastrico solare di copertura dello stabile ante 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati OMISSIS, Cat. A/4, con una superficie commerciale di mq 61,00 (misurata in DPR138/98); dotata dei seguenti impianti: Impianto Riscaldamento - Murale. Ristrutturata nel 2010.

Comparabile C. Abitazione compravenduta in data 31/10/2024 al prezzo di 90.000,00 € (OMISSIS), ubicata nel comune di Modugno (BA), OMISSIS, al piano primo e secondo sottotetto e lastrico solare di copertura dello stabile costruito ante 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati OMISSIS, Cat. A/4, con una superficie di mq 67,00 (misurata in DPR138/98). Ristrutturata nel 2015.

- Tabella dei dati:

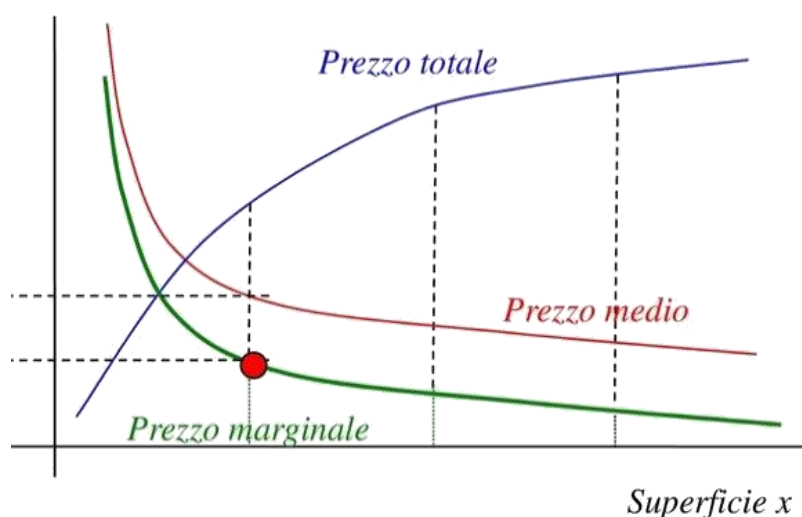
Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
--------------------------	---	---	---	---



Prezzo PRZ (€)	135.000,00	81.500,00	90.000,00	?
Data DAT	19/03/2024	29/04/2024	31/10/2024	07/05/2025
Sup. Principale SUP (mq)	96,00	61,00	67,00	129,00
Livello Piano LIV (n)	0	2	1	0
Servizio SER (n)	1	1	1	3
Stato di Manutenzione MAN (n)	4	3	4	1
Impianto Riscaldamento - Murale IRM (0/1)	1	1	0	1

- Analisi dei prezzi marginali:

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell’immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell’immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(0,0100 \times 135.000,00) / 12 = -112,50 \text{ €/mese};$



B. $-(0,0100 \times 81.500,00) / 12 = -67,92 \text{ €/mese};$

C. $-(0,0100 \times 90.000,00) / 12 = -75,00 \text{ €/mese}.$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie, il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale “Superficie Principale” (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. $135.000,00 / (96,00) = 1.406,25 \text{ €/mq};$

B. $81.500,00 / (61,00) = 1.336,07 \text{ €/mq};$

C. $90.000,00 / (67,00) = 1.343,28 \text{ €/mq}.$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.336,07 \text{ €/mq}.$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):



$$pLIV_i = l/(1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

- A. $-0,0100 \times 135.000,00 = -1.350,00 \text{ €/n};$
- B. $-0,0100/(-0,0100+1) \times 81.500,00 = -823,23 \text{ €/n};$
- C. $-0,0100/(-0,0100+1) \times 90.000,00 = -909,09 \text{ €/n}.$

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER \ 5.000,00 \times (1 - 28/30) = 333,33 \text{ €/n}.$$

Stato di Manutenzione: il prezzo marginale è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Stato di Manutenzione (pMAN espresso in euro/anno):

$$pMAN = C$$

Individuazione del prezzo marginale per ciascun comparabile:

$$pMAN \ 10.000,00 \text{ €/anno}.$$

Impianti: il prezzo marginale degli Impianti è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale degli Impianti (pIMP espresso in euro/anno):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

- Prezzo marginale "Impianto Riscaldamento - Murale (IRM)": 10.000,00 €.

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:



P. Marginali	A	B	C
pDATA [€/mese]	-112,50	-67,92	-75,00
pSUP [€/mq]	1.336,07	1.336,07	1.336,07
pLIV [€/n]	-1.350,00	-823,23	-909,09
pSER [€/n]	333,33	333,33	333,33
pMAN [€/n]	10.000,00	10.000,00	10.000,00
pIRM [€]	10.000,00	10.000,00	10.000,00

- Tabella di valutazione:

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	1.575,00	882,92	525,00
SUP [€]	44.090,16	90.852,46	82.836,07
LIV [€]	0,00	1.646,46	909,09
SER [€]	666,67	666,67	666,67
MAN [€]	-30.000,00	-20.000,00	-30.000,00
IRM [€]	0,00	0,00	10.000,00

TOT (PRZ) [€]	151.331,83	155.548,51	154.936,82
---------------	------------	------------	------------



Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

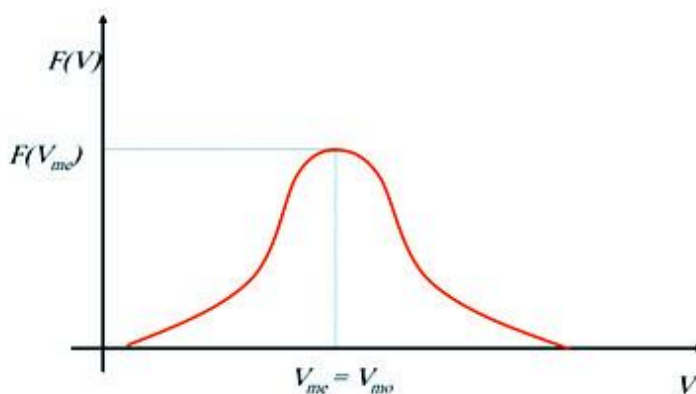
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 2,79\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

- Distribuzione dei prezzi corretti:

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

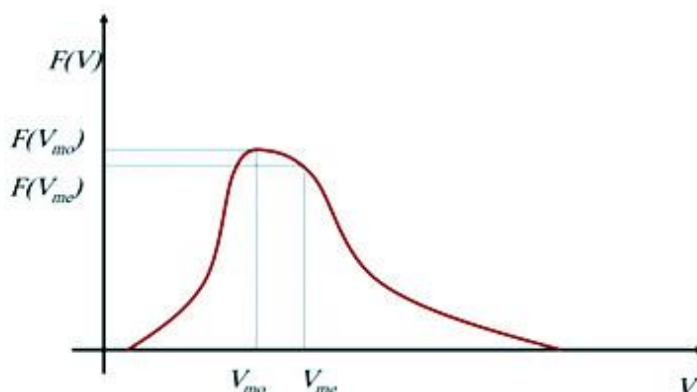
La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.



La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

- Reconciliation e valore di stima:

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 153.939,05$$

arrotondabile ad € 153.900,00.

Il valore di mercato unitario stimato pari a € 153.900,00 / 129,00 mq = € 1.193,02 €/mq risulta compreso tra il valore minimo e massimo di compravendita degli immobili della stessa categoria facenti parte della medesima Zona d'interesse forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il II^a semestre 2024 (ultimo dato disponibile)² e allineato a quelli attuali di mercato forniti dalle agenzie immobiliari del territorio comunale interpellate.

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

$V = € 153.900,00$ (in lettere Euro Centocinquantatremilanovecento/00).

² Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari. Anno 2024 II semestre. Abitazioni di tipo economico. Fascia/zona: Centrale/ADIACENZA CENTRO STORICO.



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

$S = € 2.034,00$ (cfr. § 4.4.2), pertanto si ottiene:

$V = € (153.900,00 - 2.034,00) = € 151.866,00$.

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

$€ 151.866,00 \times 15\% = € 22.779,90$,

si ottiene il seguente valore finale:

$V = € (151.866,00 - 22.779,90) = € 129.086,10$, arrotondato in cifra intera a:

$V = € 129.100,00$ (in lettere Euro Centoventinovemilacenti/00).

Infine, il valore a base d'asta del lotto immobiliare calcolato sulla quota di proprietà della debitrice OMISSIS pari a 1/6, risulta essere di:

$V = € 129.086,10/6 = € 21.514,35$,

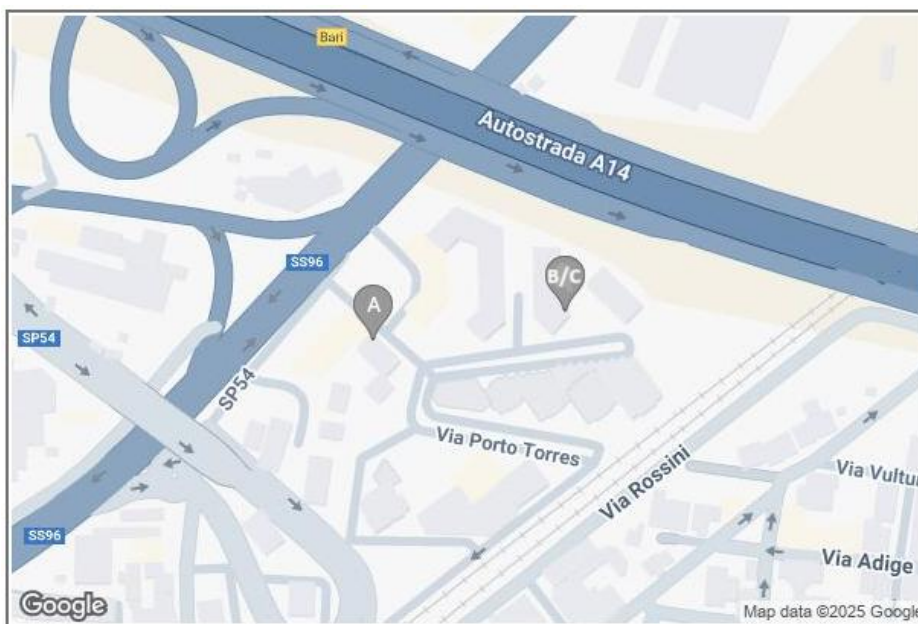
arrotondato in cifra intera a:

$V = € 21.500,00$ (in lettere Euro Ventunomilacinquecento/00).

4.9.3 LOTTO N. 3

- Comparabili:





Comparabile A. Appartamento - 3 vani (trilocale) compravenduto in data 06/08/2024 al prezzo di 125.000,00 € (OMISSIS), ubicato nel comune di Modugno (BA), OMISSIS, al piano primo dello stabile condominiale costruito nel 1974 ed identificato al Catasto dei Fabbricati al OMISSIS, Cat. A/2, con una superficie commerciale di mq 143,00 (misurata in DPR138/98); dotata dei seguenti impianti: Ascensore Condominiale.

Comparabile B. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 11/10/2022 al prezzo di 106.000,00 € (OMISSIS), ubicato nel comune di Modugno (BA), OMISSIS, al piano settimo dello stabile condominiale costruito nel 1968 ed identificato al Catasto dei Fabbricati al OMISSIS, Cat. A/2, con una superficie commerciale di mq 123,00 (misurata in DPR138/98); dotata dei seguenti impianti: Ascensore Condominiale, Impianto Riscaldamento - Murale. Ristrutturato nel 2022.

Comparabile C. Appartamento - 3 vani (trilocale) compravenduto in data 01/03/2024 al prezzo di 115.000,00 € (OMISSIS), ubicato nel comune di Modugno (BA), OMISSIS, al piano quarto dello stabile condominiale costruito nel 1968 ed identificato al Catasto dei Fabbricati al OMISSIS, Cat. A/2, con una superficie commerciale di mq 112,00 (misurata in DPR138/98); dotata dei seguenti impianti: Ascensore Condominiale, Impianto Riscaldamento - Murale. Ristrutturato nel 2022.

- Tabella dei dati:

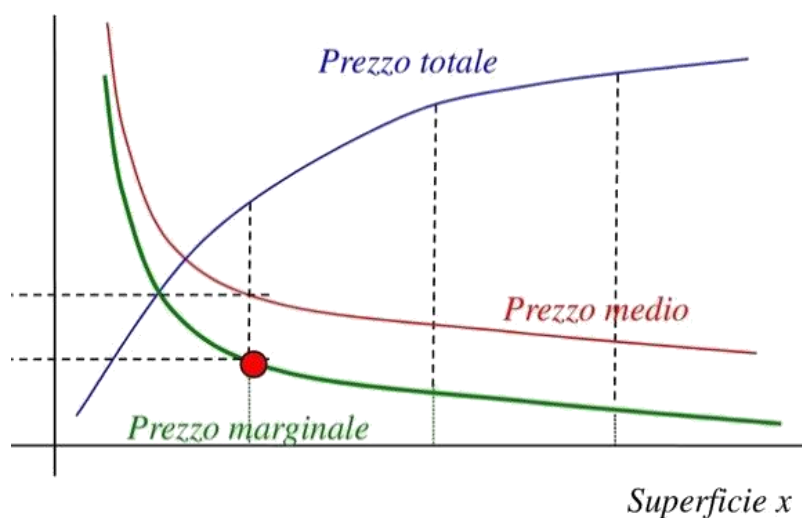
Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	125.000,00	106.000,00	115.000,00	?
Data DAT	06/08/2024	11/10/2022	01/03/2024	06/05/2025



Sup. Principale SUP (mq)	143,00	123,00	112,00	98,00
Livello Piano LIV (n)	1	7	4	1
Servizio SER (n)	1	2	2	1
Stato di Manutenzione MAN (n)	3	1	2	4
Ascensore Condominiale ASC (0/1)	1	1	1	1
Impianto Riscaldamento - Murale IRM (0/1)	0	1	1	1

- Analisi dei prezzi marginali:

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell’immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell’immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

- A. - (0,0100 x 125.000,00) / 12 = -104,17 €/mese;
- B. - (0,0100 x 106.000,00) / 12 = -88,33 €/mese;
- C. - (0,0100 x 115.000,00) / 12 = -95,83 €/mese.



Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

- A. $125.000,00 / (143,00) = 874,13 \text{ €/mq}$;
- B. $106.000,00 / (123,00) = 861,79 \text{ €/mq}$;
- C. $115.000,00 / (112,00) = 1.026,79 \text{ €/mq}$.

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 861,79 \text{ €/mq}.$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti, se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):

$$pLIV_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:



- A. $0,0100 \times 125.000,00 = 1.250,00 \text{ €/n};$
B. $0,0100/(0,0100+1) \times 106.000,00 = 1.049,50 \text{ €/n};$
C. $0,0100/(0,0100+1) \times 115.000,00 = 1.138,61 \text{ €/n}.$

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER \quad 12.000,00 \times (1 - 10/30) = 8.000,00 \text{ €/n}.$$

Stato di Manutenzione: il prezzo marginale è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Stato di Manutenzione (pMAN espresso in euro/anno):

$$pMAN = C$$

Individuazione del prezzo marginale per ciascun comparabile:

$$pMAN \quad 15.000,00 \text{ €/anno}.$$

Impianti: il prezzo marginale degli Impianti è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale degli Impianti (pIMP espresso in euro/anno):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

- Prezzo marginale "Ascensore Condominiale (ASC)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Riscaldamento - Murale (IRM)": 15.000,00 €.

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:



P. Marginali	A	B	C
pDATA [€/mese]	-104,17	-88,33	-95,83
pSUP [€/mq]	861,79	861,79	861,79
pLIV [€/n]	1.250,00	1.049,50	1.138,61
pSER [€/n]	8.000,00	8.000,00	8.000,00
pMAN [€/n]	15.000,00	15.000,00	15.000,00
pASC [€]	10.000,00	10.000,00	10.000,00
pIRM [€]	15.000,00	15.000,00	15.000,00

- Tabella di valutazione:

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	937,50	2.738,33	1.437,50
SUP [€]	-38.780,49	-21.544,72	-12.065,04
LIV [€]	0,00	-6.297,03	-3.415,84
SER [€]	0,00	-8.000,00	-8.000,00
MAN [€]	15.000,00	45.000,00	30.000,00
ASC [€]	0,00	0,00	0,00



IRM [€]	15.000,00	0,00	0,00
---------	-----------	------	------

TOT (PRZ) [€]	117.157,01	117.896,59	122.956,62
---------------	------------	------------	------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

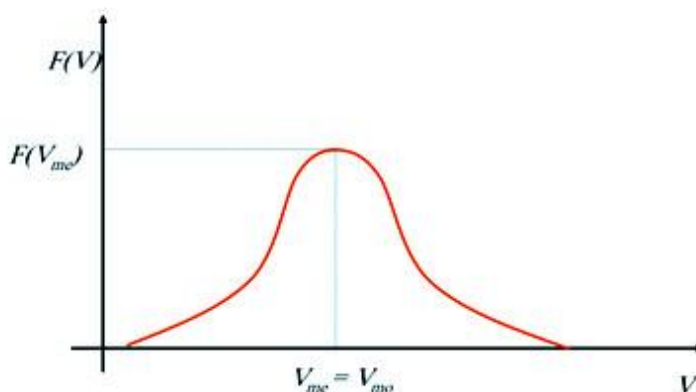
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 4,95\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

- Distribuzione dei prezzi corretti:

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori

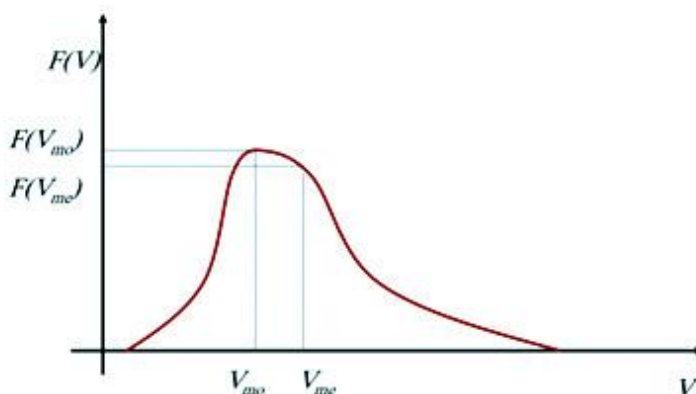


Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza),



o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

- Reconciliation e valore di stima:

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 119.336,74$$

arrotondabile ad € 119.300,00.

Il valore di mercato unitario stimato pari a € 119.300,00 / 98,00 mq = € 1.217,35 €/mq risulta compreso tra il valore minimo e massimo di compravendita degli immobili della stessa categoria facenti parte della medesima Zona d'interesse forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il II^a semestre 2024 (ultimo dato disponibile)³ e allineato a quelli attuali di mercato forniti dalle agenzie immobiliari del territorio comunale interpellate.

³ Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari. Anno 2024 II semestre. Abitazioni civili, Fascia/zona: Periferica/PORTO TORRES E ZONE LIMITROFE.



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

$V = € 119.300,00$ (in lettere Euro Centodiciannovemilatrecento/00).

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

$S = € 4.154,00$ (cfr. § 4.4.3), pertanto si ottiene:

$V = € (119.300,00 - 4.154,00) = € 115.146,00$.

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

$€ 115.146,00 \times 15\% = € 17.271,90$,

si ottiene il seguente valore finale a base d'asta:

$V = € (115.146,00 - 17.271,90) = € 97.874,10$, arrotondato in cifra intera a:

$V = € 97.900,00$ (in lettere Euro Novantasettemilanovecento/00).

4.10 Eventuale divisibilità del lotti

Per quanto attiene l'eventuale divisibilità del lotto n. 2, in comproprietà tra la Sig.ra OMISSIS ed ulteriori cinque comproprietari, per poter adeguatamente rispondere in maniera esaustiva, è necessario comprendere se la stessa non comporti una perdita dell'originario valore e se il bene non subisca particolari limitazioni funzionali o condizionamenti riducendosi ad un immobile inutilizzabile per ciascuna delle quote di proprietà. Pertanto, considerando la consistenza superficiale, la conformazione del bene e le quote di proprietà di pari valore ciascuna, a parere dello scrivente, il lotto non risulta comodamente divisibile a fronte dell'impossibilità di garantire la superficie minima di legge degli alloggi, altrimenti inutilizzabili ai fini residenziali, oltre che per le servitù che si verrebbero a creare a carico delle quote risultanti. Infine, la divisibilità del lotto comporterebbe spese eccessivamente onerose non giustificabili nell'analisi costo-benefici.

Per tali motivi risulta non corretto, oltre che pleonastico, procedere alla redazione di un progetto di divisione del lotto.



Infine, lo scrivente si astiene dal redigere il progetto di divisione dei restanti lotti 1 e 3 in quanto i cespiti pignorati non risultano in comproprietà con soggetti terzi.

5. CONCLUSIONI

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

Bari, lì 15 maggio 2025

La presente relazione peritale è composta da numero 56 (cinquantasei) pagine dattiloscritte.

L'Esperto stimatore

Ing. Mauro Santoro



6. ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1: verbali delle operazioni peritali;
- Allegato N. 2: rilievi fotografici dei lotti;
- Allegati NN. 3.1.A, 3.1.B: Planimetrie, rilievi e superfici lotto n. 1;
- Allegati NN. 3.2.A, 3.2.B, 3.2.C: Planimetrie, rilievi e superfici lotto n. 2;
- Allegati NN. 3.3: Planimetria, rilievi e superfici lotto n. 3;
- Allegato N. 4: Certificati contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia; Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine;
- Allegato N. 5: visure storiche, planimetrie ed estratti di mappa catastale lotti;
- Allegato N. 6.1: Titoli edilizi estratti lotto n. 1;
- Allegato N. 6.2: Titoli edilizi estratti lotto n. 2;
- Allegato N. 6.3: Titoli edilizi estratti lotto n. 3;
- Allegato N. 7.1: ultimo Atto di compravendita lotto n. 1;
- Allegato N. 7.2: ultimi Atti di compravendita lotto n. 2;
- Allegato N. 7.3: ultimo Atto di compravendita lotto n. 3;
- Allegato N. 8.1: comunicazioni con Amministratore condominiale lotto n. 1;
- Allegato N. 8.3: comunicazioni con Amministratore condominiale lotto n. 3;
- Allegato N. 9: modello identificativo dei lotti – scheda immobili;
- Allegato N. 10: foglio riassuntivo identificativi catastali Lotti;
- Allegato N. 11: aggiornamento ispezioni ipotecarie in atti sino al 12.05.2025;
- Allegato N. 12: Smart checklist controlli documentazioni in atti;
- Allegato N. 13: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).

