

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: DOTT.SSA MARISA ATTOLLINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 251/2024 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	5
4	RISPOSTE AI QUESITI	7
5	CONCLUSIONI	31
6	ELENCO ALLEGATI	32



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

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



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

2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE

Il C.T.U. successivamente al deposito dell'atto di giuramento, ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, così come disposto nel Decreto di nomina e fissazione di udienza, verificando che agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva risalente *“sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento”*. Inoltre, nella documentazione in atti risulta depositato l'estratto di mappa catastale degli immobili pignorati. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Lo scrivente si è quindi adoperato per estrarre le planimetrie, le visure storiche e l'estratto di mappa catastale allegandole alla presente relazione (cfr. All. NN. 4.A, 4.B).

Lo scrivente ha potuto svolgere i sopralluoghi presso i cespiti oggetto di pignoramento in data 09.09.2024 e 18.09.2024. Il C.T.U. recatosi sui luoghi di perizia unitamente al professionista incaricato Custode dell'immobile ed alla continua presenza delle parti intervenute ha potuto accedere agli immobili accertando le ubicazioni, le consistenze ed i confini; ha eseguito rilievi metrici e fotografici, annotato il tipo e la qualità dei beni ispezionati e quant'altro necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza tra le planimetrie catastali dei fabbricati 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 il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e le informazioni urbanistiche ed edilizie inerenti i cespiti in oggetto estraendo copie delle pratiche edilizie presenti nell'archivio (cfr. All. N. 5 e N.6).

Inoltre, il C.T.U. ha richiesto ai preposti Uffici del Comune di Casamassima ed Acquaviva delle Fonti l'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine ed il Certificato Contestuale di Stato di Famiglia, di Residenza e di Cittadinanza delle parti debitorici (cfr. All. N. 7). Da detti certificati lo scrivente evidenzia che il OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, il OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS:

- risultano residenti in OMISSIS alla OMISSIS, unitamente alla propria famiglia anagrafica;
- il OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e la OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS hanno contratto matrimonio in OMISSIS il giorno OMISSIS (OMISSIS). Non vi sono annotazioni a margine.

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

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

Dalla lettura dell'Atto di pignoramento immobiliare e dalla Certificazione notarile in atti risulta oggetto di pignoramento i seguenti immobili:

“Unità negoziale 1

Nel Comune di CASAMASSIMA (BA) e precisamente:

- 1. Abitazione di tipo popolare, piano T, consistenza vani 4, Via Nuova Acquaviva n.3. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 29 particella 258;*

Unità negoziale 2

Nel Comune di CASAMASSIMA (BA) e precisamente:



1. *Magazzini e locali di deposito, piano T, consistenza mq.103, Via Nuova Acquaviva n.3. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 29 particella 259;*
2. *Terreno, consistenza are 02 centiare 14. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 29 particella 70;*
3. *Terreno, consistenza are 10 centiare 90. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 29 particella 241;*
4. *Terreno, consistenza centiare 30. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 29 particella 242;*
5. *Terreno, consistenza centiare 17. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 29 particella 245;*
6. *Terreno, consistenza are 06 centiare 42. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 29 particella 268;*
7. *Terreno, consistenza are 02. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 29 particella 269;*
8. *Terreno, consistenza are 02 centiare 25. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 29 particella 270;*
9. *Terreno, consistenza are 08 centiare 60. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 29 particella 275;*
10. *Terreno, consistenza centiare 72. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 29 particella 278”.*

Sulla base del Certificato notarile depositato in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, per le unità immobiliari in oggetto, nel ventennio preso in esame sino al 12/06/2024, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *“Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio OMISSIS il 23 gennaio 2008, Repertorio 54548/15856, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25*



gennaio 2008 ai NN.3487/577 di formalità in favore di OMISSIS con sede in OMISSIS – C.F. OMISSIS (domicilio ipotecario eletto OMISSIS) e contro i signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per i diritti pari ad 1/2 di usufrutto relativamente a tutti gli immobili (unità negoziale 1 e 2), e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ed 1/2 di nuda proprietà relativamente a tutti gli immobili (unità negoziale 1 e 2), per la complessiva somma di Euro 160.000,00 (capitale di Euro 80.000,00). Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la signora OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS;

- *Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Bari il 25 maggio 2024, Repertorio 5988/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 giugno 2024 ai NN.28985/22359 di formalità in favore di OMISSIS con sede in OMISSIS – C.F. OMISSIS e contro i signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per i diritti pari ad 1/2 di usufrutto relativamente l'immobile descritto nell'unità negoziale 1 e per i diritti pari ad 1/1 di usufrutto relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 2, e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ed 1/2 di nuda proprietà relativamente l'immobile descritto nell'unità negoziale 1 e per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 2”.*

Per il lotto in oggetto, non sussiste “...la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA”.

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 del lotto individuato per la vendita dei beni oggetto della presente procedura e a rispondere agli ulteriori quesiti formulati.



LOTTO UNICO:

**Unità immobiliari site in Casamassima (BA) alla Via Nuova Acquaviva Case Sparse n. 3
distinte nel Catasto Fabbricati al Foglio 29, Particelle 258 e 259,
comprehensive di suoli agricoli distinti nel Catasto Terreni al Foglio 29, Particelle 70, 241,
242, 245, 268, 269, 270, 275, 278.**

4.1 Individuazione, descrizione, confini dei beni, vincoli e servitù. Stato di conservazione

Il lotto oggetto di perizia è costituito da una masseria detta “la Ghianda” e dai suoli circostanti, nella periferia del Comune di Casamassima alla Via Acquaviva Nuova Case Sparse n. 3, cui si accede da una strada podereale posta sulla strada provinciale 95 per Acquaviva delle Fonti (cfr. All. N. 2 foto N. 1). I due corpi di fabbrica oggetto di pignoramento risultano realizzati sulle particelle 258 e 259 del foglio di mappa 29 (cfr. All. N. 2 “*Inquadramento zona urbana con sovrapposizione mappa catastale: particelle oggetto di pignoramento*”). In particolare, il primo risulta un fabbricato rurale ad uso abitativo, posto di fronte alla strada di accesso, ha forma rettangolare ed è costituito da quattro camere disposte in serie collegate tra loro da porte interne, oltre ad un annesso servizio igienico e da una cisterna esterna interrata (cfr. All. N. 2 foto N. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9; All. N. 3.A). La struttura di antica realizzazione è in muratura portante con copertura a volte a botte. Il secondo fabbricato ad uso deposito, posto in aderenza al primo e sulla sinistra giungendo al compendio dalla strada di accesso, risulta attualmente adibito ad abitazione. Esso è costituito da un vano pranzo/cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un servizio igienico (cfr. All. N. 2 foto N. 11 ÷ 16; All. N. 3.A). La struttura portante è in muratura, con solaio di copertura piano. Entrambi i corpi di fabbrica, si sviluppano a piano terra e sono dotati, sul prospetto principale, di una tettoia in acciaio con copertura in lamiera (cfr. All. N. 2 foto N. 3 e 10; All. N. 3.A).

Gli immobili suddetti sono dotati d’impianto elettrico, del tipo sottotraccia per la distribuzione dell’energia elettrica, completi di punti luce e interruttori; è altresì dotato di impianto idrico e fognante servito da vasca Imhoff, e di impianto di video sorveglianza. Le unità immobiliari non possiedono un impianto di riscaldamento. Gli infissi sono in lega di



alluminio con vetrocamera e vetro semplice. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di varie tonalità di colore e dimensioni. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco a meno di quelle dei servizi igienici rivestite in piastrelle di ceramica.

Completano il compendio le ulteriori particelle catastali oggetto di pignoramento coltivate a seminativo e su cui risultano realizzati i camminamenti esterni ed edificati alcuni depositi adibiti a fienile e al ricovero di attrezzi agricoli e animali da allevamento. Detti depositi precari coperti con tetti in lamiera, sono realizzati con strutture portanti in acciaio e/o in muratura (cfr. All. N. 2 foto N. 17 ÷ 24; All. N. 3.H).

Lo scrivente fa presente che, a seguito delle indagini catastali inerenti il compendio ed i suoi confini, risultano esclusi dal pignoramento le unità immobiliari del Comune di Casamassima individuate nel Catasto Terreni con il Fg. 29, P.Ile: 260, 261, 274, 266, 271; Fg. 30 P.Ile: 361, ex P.Ila 363 (attuali 476, 477, 478), e nel Catasto Fabbricati con il Fg. 29 P.Ila 272 (Cfr. All. N. 4.B). Dette particelle non sono riportate nel titolo esecutivo in atti costituito dal contratto di mutuo stipulato il 23/08/2008 (rep. 54548).

Le P.Ile 260, 261, 274 del Fg. 29 (di modesta superficie pari a 19 mq catastali complessivi) risultano di proprietà delle parti debentrici (Cfr. All. N. 4.B visure storiche, All. N. 8 atto di donazione del 22/04/1998) ed intercluse tra quelle oggetto di pignoramento (cfr. All. n. 4.A estratto di mappa, All. n. 4.B visure storiche e All. n. 2: “*Inquadramento zona urbana con sovrapposizione mappa catastale: particelle oggetto di pignoramento*”).

Inoltre, gli ulteriori immobili non oggetto di pignoramento confinanti con il lotto, individuati nel Catasto Terreni con il Fg. 29, P.Ile 266, 271 e Fabbricati Fg. 29 P.Ila 272, in quota parte di proprietà delle parti debentrici (Cfr. All. N. 4.B), sono raggiungibili dalla comune area esterna e strada di accesso corrispondenti alle particelle catastali pignorate nn. 70, 270 e 242 del foglio 29 (cfr. All. n. 4.A estratto di mappa, All. n. 2: “*Inquadramento zona urbana con sovrapposizione mappa catastale: particelle oggetto di pignoramento*”).

Infine, dalla lettura dell’atto di donazione del 22/04/1998, risultano “...*i diritti indivisi pari a un terzo in piena proprietà, sulla striscia di terreno in agro di Casamassima, alla contrada “Via Nuova Acquaviva”, di are undici e centiare quattro (are 11.04) costituente strada di accesso al fondo innanzi donato*”. Detta strada risulta catastalmente identificata dalla soppressa P.Ila 363 del Fg. 30, variata nelle P.Ile 476, 477 e 488 del Fg. 30 con frazionamento del



13/07/2023. Le P.lle 476 e 478 del Fg. 30 risultano di proprietà per la quota pari 1/3 della parte debitrice OMISSIS (Cfr. All. N. 4.B).

Pertanto, alla luce degli accertamenti svolti è fondamentale sottolineare che la vendita del lotto, così come sopra composto, comporterà la costituzione di servitù di passaggio per permettere ai proprietari delle unità immobiliari non oggetto di pignoramento di raggiungere i propri beni da quelle costituenti il lotto in vendita, e viceversa.

Dal sopralluogo svolto, il primo corpo di fabbrica (Fg. 29, P.lla 258) si presenta in mediocre stato di manutenzione. Sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni concentrate in corrispondenza del caminetto (cfr. All. N. 2 foto N. 4; All. N. 3.A). Il secondo corpo di fabbrica si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Non sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni. Le costruzioni realizzate sui suoli esterni si trovano in pessime condizioni generali.

Il lotto, nel suo insieme, confina con le seguenti particelle catastali del Fg. 29 del Comune censuario di Casamassima: P.lle 362, 476, 361 ad Est; P.lle 361, 294, 277 a Sud; P.lle 274, 227, 69 ad Ovest; P.lle 255, 272, 271, 266, 267, 243 a Nord.

Lo stato dei luoghi è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All. N. 2 foto NN. 1÷24; All. N. 3.H).

4.2 Dati catastali, storia ipotecaria – provenienza dei beni pignorati, conduzione del lotto. Eventuale divisibilità e oneri condominiali dovuti.

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza i cespiti in oggetto sono attualmente allibrati nel Catasto del Comune censuario di Casamassima (Ba) come segue:

Catasto Fabbricati:

Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
29	258	-	-	A/4	4	4 vani	Totale: 86 mq. Totale escluse aree scoperte: 86 mq	€ 206,58

Indirizzo: VIA NUOVA ACQUAVIVA n. 3 Piano T



Intestato a: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di usufrutto della quota di 1/2; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/2 e proprietà della quota di 1/2.

Catasto Fabbricati:

Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
29	259	-	-	C/2	3	103 mq	Totale: 136 mq	€ 324,49

Indirizzo: VIA NUOVA ACQUAVIVA n. 3 Piano T

Intestato a: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di usufrutto della quota di 1/1; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1.

Catasto Terreni: fondo rustico:

Foglio	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
				Domenicale	Agrario
29	70	Seminativo / 4	214	€ 0,50	€ 0,39

Intestato a: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di usufrutto della quota di 1/1; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1.

Catasto Terreni: fondo rustico:

Foglio	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
				Domenicale	Agrario
29	241	Seminativo / 4	1090	€ 2,53	€ 1,97

Intestato a: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di usufrutto della quota di 1/1; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1.

Catasto Terreni: fondo rustico:



Foglio	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
				Domenicale	Agrario
29	242	Seminativo / 4	30	€ 0,07	€ 0,05

Intestato a: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di usufrutto della quota di 1/1; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1.

Catasto Terreni: fondo rustico:

Foglio	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
				Domenicale	Agrario
29	245	Seminativo / 4	17	€ 0,04	€ 0,03

Intestato a: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di usufrutto della quota di 1/1; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1.

Catasto Terreni: fondo rustico:

Foglio	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
				Domenicale	Agrario
29	268	Semin. Arbor. / 3	642	€ 2,98	€ 1,49

Intestato a: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di usufrutto della quota di 1/1; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1.

Catasto Terreni: fondo rustico:

Foglio	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
				Domenicale	Agrario
29	269	Semin. Arbor. / 3	200	€ 0,93	€ 0,46

Intestato a: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di usufrutto della quota di 1/1; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1.



Catasto Terreni: fondo rustico:

Foglio	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
				Domenicale	Agrario
29	270	Seminativo / 4	225	€ 0,52	€ 0,41

Intestato a: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di usufrutto della quota di 1/1; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1.

Catasto Terreni: fondo rustico:

Foglio	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
				Domenicale	Agrario
29	275	Semin. Arbor / 3	860	€ 4,00	€ 2,00

Intestato a: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di usufrutto della quota di 1/1; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1.

Catasto Terreni: fondo rustico:

Foglio	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
				Domenicale	Agrario
29	278	Semin. Arbor / 3	72	€ 0,33	€ 0,17

Intestato a: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di usufrutto della quota di 1/1; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1.

Alla presente relazione si allegano le visure storiche catastali per immobile aggiornate al 30/09/2024 (cfr. All. N. 4.A).

Da indagini svolte, le unità immobiliari oggetto di pignoramento non rientrano tra quelle individuate tra le Zone Economiche Speciali (ZES).

Sulla base del Certificato notarile depositato in atti, alla data dell'atto della notifica del pignoramento le parti debentrici erano intestatarie delle unità immobiliari in forza di un atto regolarmente trascritto.



Ricostruzione ultraventennale dei titoli di provenienza del compendio immobiliare sulla base della certificazione notarile in atti:

“Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per i diritti pari ad 1/2 di usufrutto relativamente a tutti gli immobili (unità negoziale 1 e 2), e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ed 1/2 di nuda proprietà relativamente a tutti gli immobili (unità negoziale 1 e 2), cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- *Quanto i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente a tutti gli immobili (unità negoziale 1 e 2), di pertinenza del signor OMISSIS, con atto di donazione rogato dal Notaio OMISSIS il 22 aprile 1998, Repertorio 20304, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 maggio 1998 ai NN.13598/9956 di formalità dai signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, i quali si riservavano il diritto di usufrutto. Ai signori OMISSIS i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno su quanto donato, erano pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio OMISSIS il 30 giugno 1980, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 luglio 1980 ai NN.21639/18899 di formalità;*
- *Quanto i diritti pari ad 1/2 di usufrutto relativamente a tutti gli immobili (unità negoziale 1 e 2), di pertinenza del signor OMISSIS, per il ricongiungimento dello stesso alla nuda proprietà in seguito al decesso della signora OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e deceduta il OMISSIS. Alla signora OMISSIS i diritti di usufrutto erano residuati dall’atto di donazione rogato dal Notaio OMISSIS il 22 aprile 1998, Repertorio 20304, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 maggio 1998 ai NN.13598/9956 di formalità.*
- *Quanto i diritti pari ad 1/2 di usufrutto relativamente a tutti gli immobili (unità negoziale 1 e 2), di pertinenza del signor OMISSIS, residuati dall’atto di donazione rogato dal Notaio OMISSIS il 22 aprile 1998, Repertorio 20304, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 maggio 1998 ai NN.13598/9956 di formalità”.*



Inoltre, il C.T.U. allega la copia dell'atto di donazione rogato dal Notaio OMISSIS il 22 aprile 1998, Repertorio 20304, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 maggio 1998 ai NN.13598/9956 di formalità (cfr. All. N. 8).

Il compendio immobiliare in oggetto durante i sopralluoghi svolti è risultato nella disponibilità ed abitato dai debitori eseguiti, unitamente alla propria famiglia anagrafica come appurato dal professionista incaricato Custode in sede di sopralluogo (cfr. All. N. 1).

Non essendoci ulteriori quote di proprietà indivise degli immobili intestate a comproprietari, il sottoscritto non procede alla redazione di un eventuale progetto di divisione degli immobili. Infine, il compendio immobiliare non ricade in condominio.

4.3 Destinazione urbanistica.

Il sottoscritto in seguito alle indagini svolte ha estratto dall'Ufficio tecnico del Comune di Monopoli il Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle catastali in oggetto.

Si rimanda pertanto alla lettura del Certificato in allegato e agli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati (cfr. All. N. 5).

4.4 Vetustà del fabbricato. Titoli e certificazioni edilizie assentiti. Agibilità edilizia. Attestato di prestazione energetica (APE).

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casamassima sono stati estratti i seguenti titoli edilizi assentiti (Cfr. All. N. 6):

- 1) richiesta di Concessione Edilizia n. 118 del 1986 per *“riattamento dei fabbricati esistenti, come lastrico solare, ripavimentazione, sostituzione di solaio in c.a. ai tetti in legno esistenti alla Stalla e Rimessa Agricola”*. Detta istanza risulta respinta dall'Ufficio tecnico comunale;
- 2) Concessione Edilizia n. 2 del 1987 (Prot. n. 239 del 08/01/1987) rilasciata il 28/02/1987 per la *“sostituzione di tettoia con solaio in c.a. veranda – balconi – bagno e realizzazione di finestre”*;



- 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 371/95 del 15/04/1998 (Concono Edilizio D.L. 649 del 25/11/1994, Legge n. 724/94 art. n. 39) rilasciato per la *“realizzazione di un bagno della superficie netta di mq. 12,24”*;
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 400/95 del 31/07/1995 (Concono Edilizio D.L. 649 del 25/11/1994, Legge n. 724/94 art. n. 39) per *“ampliamento in piano terra mediante la realizzazione del prolungamento del locale deposito esistente...”*;
- 5) Dichiarazione di Inizio Attività n. 34/04 del 26/03/2004 per *“demolizione di muratura di recinzione già eseguita a seguito di DIA del 06.10.2002 prot. 11957/U.T. Cat. 10 CL9 Fasc. 14... ed eseguita tra le particelle nn. 243-244-264-266-270-271 del foglio 29 di Casamassima”*.

Quanto realizzato è sprovvisto di Certificato di Agibilità e non risultano depositati ulteriori titoli edilizi assentiti oltre a quelli citati.

Lo scrivente ha provveduto a redigere e a depositare presso il Catasto energetico della Regione Puglia l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'abitazione distinta nel catasto Fabbricati di Casamassima al Fg 29, P.IIIa 258, essendone quest'ultima sprovvista (cfr. All. N. 10). Per il locale deposito distinto nel catasto Fabbricati di Casamassima al Fg 29, P.IIIa 259, non trova applicazione quanto disposto dal D.Lgs. 192/2005 s.m.i. in materia di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

4.5 Difformità edilizie e catastali riscontrate. Eventuale sanabilità.

Lo scrivente ha potuto ottenere dal preposto ufficio tecnico comunale dirette delucidazioni riguardanti le procedure tecnico-amministrative adottate dallo stesso Ufficio per la regolarizzazione dei fabbricati realizzati sul lotto immobiliare.

Dal sopralluogo svolto e dal confronto con le planimetrie in atti è possibile affermare che lo stato dei luoghi oggetto di perizia non è conforme rispetto alle planimetrie allegate ai titoli edilizi estratti e forniti dall'Ufficio tecnico comunale. In particolare, gli spazi interni del locale deposito risultano diversamente utilizzati e conformati rispetto alle planimetrie di progetto allegate ai titoli edilizi elencati in precedenza. All'attualità, come suddetto il locale deposito è internamente adibito ad abitazione. Al suo interno sono stati ricavati un vano pranzo/cucina, un disimpegno, un servizio igienico e n. 2 camere da letto di cui una, la più piccola, è stata ricavata



all'interno del servizio igienico dichiarato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 371/95 del 15/04/1998. Inoltre, risulta essere stato murato il portone principale di accesso al vano deposito riportato sulla planimetria del progetto approvato allegato alla C.E. n. 2 del 1987 del 28/02/1987, coincidente con la parete ove attualmente è posizionato l'angolo cottura del vano pranzo/cucina. Inoltre, attualmente risulta realizzata una finestra sul prospetto principale non riportata sull'elaborato progettuale. Anche il fabbricato rurale ad uso abitativo presenta alcune difformità, tra cui l'assenza del tramezzo previsto in progetto all'interno della camera 2, la diversa disposizione della finestra del servizio igienico, la trasformazione del vano porta d'ingresso in finestra e la mancata rappresentazione di una finestra sul prospetto principale. Inoltre, la prevista *veranda* posta all'ingresso, lungo il fronte del prospetto del locale deposito, si estende attualmente in aggetto per una superficie maggiore rispetto a quella prevista in progetto. Infine, il fienile, il ricovero attrezzi agricoli/animali ed i depositi precari realizzati sui fondi agricoli contermini ai fabbricati legittimi, risultano abusivi in quanto privi di titoli edilizi autorizzativi. Considerate le difformità suddette, per quanto attiene i due corpi di fabbrica principali ricadenti sulle P.lle 258 e 259, previo ripristino della destinazione d'uso del previsto locale deposito, sarà possibile sanare le ulteriori difformità interne e di affaccio riscontrate così come su riportate. Nella detta pratica edilizia dovrà essere evidenziata anche la messa in pristino dei suoli su cui sono stati edificati il fienile, i depositi e ricoveri animali, in quanto abusivi e non sanabili, oltre alla riduzione dell'aggetto della copertura del porticato d'ingresso secondo normativa. Pertanto, sentito il parere dell'Ufficio tecnico competente, sarà necessario depositare apposita pratica tecnica P.d.C. in sanatoria per accertamento di conformità (art. 36-bis, D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.) comprensivo di abbattimento e ripristino delle opere realizzate in difformità, versando i diritti di segreteria di € 200,00. In seguito sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico comunale apposita pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241 e ss.mm.ii., previa acquisizione delle necessarie certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano a 75,00 € + €/mq 1,00 x 175,75 mq = € 250,75.



Lo scrivente riporta di seguito il costo stimabile della rimozione delle dette opere comprensivo degli oneri di conferimento in discarica in riferimento alle tariffe pubblicate sull'ultimo Listino Prezzi della Regione Puglia anno 2024:

- demolizione depositi, fienile, ricovero animali:

opere in muratura (cod. 01.E02.011.001): $11,65 \text{ €/mq} \times 65,48 \text{ mq} = \text{€ } 762,84$,

coperture in lamiera: $15,00 \text{ €/mq} \times 319,90 \text{ mq} = 4.798,50$,

- rimozione superficie in aggetto tettoia porticato: $15,00 \text{ €/mq} \times 9,82 \text{ mq} = \text{€ } 147,30$,

- trasporto in discarica (cod. 01.E01.061.001): $54,92 \text{ mc} \times 18,78 \text{ €/mc} = \text{€ } 1.031,39$,

- smaltimento materiali da demolizione (cod. 01.E01.067.033, 01.E01.067.009): $7,33 \text{ €/q.le} \times 99,66 \text{ q.le} + 3,22 \text{ €/q.le} \times 1134,54 \text{ q.le} = \text{€ } 4.383,72$,

per un totale stimato pari a: $\text{€ } 11.123,75 + 10\% \text{ IVA} = \text{€ } 12.236,12$.

Da un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali dei fabbricati lo scrivente rileva che le planimetrie risultano difformi e necessitano di variazioni catastali per differente distribuzione interna e volumetrica. Infatti, sulla planimetria dell'unità immobiliare censita al Fg. 29 P.Illa 258 non sono rappresentati il servizio igienico (*w.c. 1*) (cfr. All. N. 3.A e foto n. 6 All. N. 2) e la *camera n. 3* (cfr. All. N. 3.A e foto n. 9 All. N. 2), quest'ultima erroneamente accorpata alla planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta al Fg. 29 P.Illa 259. Anche la planimetria catastale della confinante unità immobiliare Fg. 29 P.Illa 259, presenta difformità per differente distribuzione degli spazi interni ed accorpamento di un vano (*camera 3*), quest'ultimo in realtà facente parte, come suddetto, dell'unità immobiliare al Fg. 29 P.Illa 258. Pertanto, provveduto alla sanatoria edilizia degli stessi, bisognerà procedere ad un nuovo deposito delle planimetrie catastali in rispetto delle effettive destinazioni d'uso degli immobili così come riportato dai titoli edilizi assentiti, con versamento di € 100,00 di diritti.

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 degli immobili vengono stimate, indicativamente, in € 2.000,00, comprensivi di oneri fiscali e contributivi. Pertanto, al



valore estrinseco del lotto immobiliare in oggetto, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma necessaria alla sua regolarizzazione:

$$S = € (200,00 + 250,75 + 12.236,12 + 100,00 + 2.000,00) = € 14.786,87.$$

La detta somma calcolata deve necessariamente essere considerata di massima. L'esatta quantificazione dovrà essere valutata in seguito all'appalto dei lavori da eseguire ed alle istruzioni delle pratiche edilizie e catastali da sottoporre ai competenti Uffici tecnici. Per quanto sopra riportato l'acquirente dovrà valutare autonomamente se i beni in oggetto hanno i requisiti utili alle proprie necessità. Verificata la rispondenza alle proprie esigenze, il compratore potrà decidere se accettare ed acquistare il lotto immobiliare privo di certificato di agibilità e soggetto ai pareri degli Uffici competenti necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale.

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

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

La superficie commerciale dei corpi di fabbrica in considerazione delle osservazioni urbanistiche e catastali suddette, si ottiene in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dagli Allegati B e C del D.P.R.138/98.

- Fabbricato rurale (NCEU fg. 29, p.la 258) (cfr. All. N. 3.C):

I. superficie lorda complessiva degli ambienti principali (*“superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali”*):

Descrizione	Superficie	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Superficie	lorda calcolata	(D.P.R.138/98, Allegato C, gruppo R)	



	(mq)		
I.	158,54	100 %	158,54

Pertanto, la superficie commerciale risulta: 158,54 mq, arrotondata a 159 mq.

- Deposito (NCEU fg. 29, p,lla 259) (cfr. All. N. 3.C):

II. superficie lorda complessiva degli ambienti principali (“*superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali*”):

Descrizione Superficie	Superficie lorda calcolata (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C, gruppo T/2)	Superficie commerciale (mq)
II.	88,92	100 %	88,92

Pertanto, la superficie commerciale risulta: 88,92 mq, arrotondata a 89 mq.

Le superfici commerciali dei terreni distinti nel Catasto Terreni del Comune di Casamassima al Fig. 29, P.lle 70, 241, 242, 245, 268, 269, 270, 275, 278, derivano da quelle catastali e risultano:

Descrizione	Area (mq)
foglio 29, particella 70	214,00
foglio 29, particella 241	1090,00
foglio 29, particella 242	30,00
foglio 29, particella 245	17,00
foglio 29, particella 268	642,00
foglio 29, particella 269	200,00
foglio 29, particella 270	225,00
foglio 29, particella 275	860,00
foglio 29, particella 278	72,00
Totale	3350,00

4.7 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale. Analisi di mercato e metodo di stima. Calcolo del valore commerciale del lotto immobiliare.

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto immobiliare oggetto della presente stima, l’ubicazione, la natura e gli accessi;



- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dei manufatti;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso gli Uffici tecnici comunali e catastali;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili con caratteristiche simili ubicati nella medesima zona edificata del Comune di Casamassima;
- alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti,

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

L'aspetto economico necessario da tenere presente nella valutazione del lotto immobiliare in esame risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato, ossia il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare dalla sua vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

I procedimenti di stima utilizzati si riferiscono alle “best practices” ed alle procedure proprie dell'estimo urbano riconosciute dagli International Valuation Standards, dagli European Valuation Standards, dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. In primo luogo si è proceduto a raccogliere informazioni circa l'andamento degli attuali prezzi di mercato praticati per immobili della medesima zona del territorio comunale, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo dei beni 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 dei beni.

Le informazioni che hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti oggetto della stima sono state l'ubicazione, le caratteristiche e le



peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, la conservazione, le finiture, le consistenze, la regolarità geometrica della forma dei terreni, la qualità e le caratteristiche ed estrinseche dei manufatti edili e delle essenze presenti sui suoli, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire al lotto oggetto della stima. Infine, il sottoscritto dal valore ottenuto ha provveduto a sottrarre gli adeguamenti del valore di stima ad oggi quantificabili e a determinare le riduzioni richieste dalla procedura.

La valutazione del lotto immobiliare è suddivisa nella stima del valore dei suoli agricoli a cui sommare il valore dei fabbricati legittimi presenti.

Per la valutazione di mercato dei terreni in oggetto viene utilizzato il metodo comparativo con l'applicazione sia del procedimento statistico della deviazione standard e sia della stima cosiddetta per punti di merito.

Quindi in concreto le operazioni da effettuare nella fattispecie sono rappresentate:

- a) da una prima fase di indagine di mercato che permette di determinare un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori dei terreni attualmente in vendita aventi medesime caratteristiche e qualità colturali di quelli in oggetto (determinazione del valore medio zonale);
 - b) da una seconda fase nella quale, in relazione alle peculiari caratteristiche dei terreni, viene individuato il valore unitario da adottare per ciascun cespite mediante l'adozione della metodologia per punti di merito.
- a) Per quanto attiene l'elaborazione delle indagini di mercato, trattandosi di zona con sufficiente dinamica di mercato, viene adottata la metodologia sintetica comparativa con il procedimento statistico della deviazione standard. Quindi si procede alla determinazione del valore mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini, determinando l'intervallo di valori entro cui verrà assunto il valore di mercato medio. Il valore della deviazione standard viene desunto mediante l'utilizzazione di uno specifico software. I suoli oggetto di stima sono caratterizzati da una qualità colturale di tipo seminativo. Per seminativi, in generale, vanno intesi quei terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui



coltivazione è avvicinata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali. Tutti i terreni, verranno valutati per la qualità colturale dichiarata. Pertanto, l'indagine di mercato è stata rivolta alla ricerca di terreni coltivati a seminativo presenti nel territorio comunale.

Sono state effettuate rilevazioni ed indagini di mercato puntuali che consentissero di ottenere una scala di valori entro cui poter collocare, con opportuni aggiustamenti, i corrispondenti valori unitari.

Per quanto attiene i terreni coltivati a seminativo, si riportano di seguito i risultati delle indagini immobiliari più rilevanti di suoli in vendita:

- terreno agricolo seminativo in Casamassima di forma regolare e pianeggiante con accesso dalla strada statale 172 per Turi; con piccolo locale rustico. Mq 9000. Offerta € 10.000,00;
- terreno agricolo seminativo in Casamassima ad un chilometro dal centro abitato, pianeggiante, con accesso alla strada, con pozzo artesiano e cisterna. Mq 7170. Offerta € 11.500,00;
- terreno agricolo seminativo in Casamassima alla via Conversano con accesso diretto di 23311 mq. Offerta € 37.900,00;
- terreno agricolo seminativo in Casamassima alla via Sammichele pianeggiante di 17936 mq. Offerta € 27.000,00;
- terreno agricolo seminativo in Casamassima alla via Sammichele pianeggiante di 9957 mq. Offerta € 14.900,00.

Calcolando la deviazione standard, pari nella fattispecie a 0,206 euro/mq, si ottiene l'intervallo da utilizzare rispetto al valore medio di euro 1,46 euro/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore unitario di mercato dei terreni in vendita:

Valore minimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
1,25	1,46	1,66



La metodologia della stima per punti di merito è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione che il valore è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili. Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di terreni con determinate peculiarità, possa determinarsi dal confronto con altri dello stesso tipo e con diverse quotazioni presenti all'interno del campione analizzato.

Ai valori delle quotazioni rilevati vanno quindi applicati opportuni coefficienti per adeguare i prezzi alle caratteristiche tecniche proprie dei terreni oggetto di stima.

Nel procedimento di stima dei terreni si utilizza la metodologia di stima adottata dalla Banca Dati delle quotazioni O.V.A. (Osservatorio dei valori agricoli) della EXEO s.r.l.. L'algoritmo di calcolo assume come base il valore massimo della quotazione riferita localmente a ciascuna coltura, utilizzando la seguente formula:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n, \quad (1)$$

dove: V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura e per ciascun comune;

K_i = coefficienti parametrici minori di 1,00, funzioni della specifica coltura.

Quindi, per la specifica coltura individuata si riportano le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare con l'indicazione dei valori dei parametri numerici che misurano il livello di qualità riscontrabile:

Tabella – Seminativo.					
Accesso	Forma	Ampiezza	Ubicazione	Fertilità	Giacitura
Buono: 1	Regolare: 1	Grande app: 0,90	Eccellente: 1	Ottima: 1	Pianeggiante: 1
Sufficiente: 0,95	Normale: 0,95	Medio app: 1,00	Normale: 0,95	Buona: 0,925	Acclive: 0,95
Insufficiente: 0,90	Penalizzante: 0,90	Piccolo app: 0,95	Cattiva: 0,90	Discreta: 0,85	Mediocre: 0,90

Applicando la precedente formula (1) ed utilizzando i suddetti coefficienti di merito K_i riscontrati per ciascun fondo, si ottengono i valori unitari dei suoli oggetto di stima:



Identificativi catastali	Prodotto coefficienti di merito Ki	Vmax unitario (€/mq)	Vfondo unitario (€/mq)
foglio 29, particella 70	0,77	1,66	1,28
foglio 29, particella 241	0,81	1,66	1,34
foglio 29, particella 242	0,77	1,66	1,28
foglio 29, particella 245	0,77	1,66	1,28
foglio 29, particelle 268	0,88	1,66	1,46
foglio 29, particella 269	0,83	1,66	1,38
foglio 29, particella 270	0,77	1,66	1,28
foglio 29, particelle 275	0,77	1,66	1,28
foglio 29, particella 278	0,86	1,66	1,43

Il Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria CREA (Ente di ricerca italiano dedicato alle filiere agroalimentari vigilato dal Ministero dell'Agricoltura) fornisce per ogni Comune del territorio italiano valori unitari minimi e massimi di riferimento dei suoli agricoli suddivisi per diverse categorie di coltura. L'ultimo listino pubblicato dal CREA per il territorio comunale di Casamassima, fornisce i seguenti valori di riferimento:

Qualità coltura	Valori unitari ultimo listino CREA	
	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Seminativo	1,05	3,39

Detti valori, in considerazione delle caratteristiche dei terreni riscontrate, risultano aderenti alla realtà dei prezzi di mercato riferiti dagli operatori di mercato locali intervistati ed allineati a quelli riscontrati in loco.

In definitiva, i suddetti valori unitari calcolati moltiplicati per le superfici e sommati tra loro, forniscono il valore totale di mercato V_1 dei terreni in esame, ovvero:

Identificativi catastali	Vfondo unitari (€/mq)	Superfici (mq)	Vfondo (€)
foglio 29, particella 70	1,28	214,00	273,92
foglio 29, particella 241	1,34	1090,00	1.460,60
foglio 29, particella 242	1,28	30,00	38,40
foglio 29, particella 245	1,28	17,00	21,76



foglio 29, particella 268	1,46	642,00	937,32
foglio 29, particella 269	1,38	200,00	276,00
foglio 29, particella 270	1,28	225,00	288,00
foglio 29, particella 275	1,28	860,00	1.100,80
foglio 29, particella 278	1,43	72,00	102,96
		Totale:	V 1 = 4.499,76

Il metodo utilizzato per la stima del valore dei fabbricati legittimi (abitazione e deposito), detto stima per capitalizzazione dei redditi, prevede una preventiva indagine finalizzata ad individuare le rendite ed i valori di mercato, praticati in tempi recenti, di beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente differenti parametri di confronto, tra cui le destinazioni d'uso (abitazione e deposito), la tipologia, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale, etc. Dopo il personale reperimento dei valori di mercato unitari di zona pubblicati dai principali listini immobiliari riferiti a compravendite e locazioni recenti e la verifica degli stessi attraverso interviste svolte presso le agenzie immobiliari locali, il sottoscritto ha proceduto all'analisi dei valori ed alla loro riconciliazione mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto. Il procedimento di stima indiretto della capitalizzazione dei redditi deve essere essenzialmente utilizzato per le valutazioni immobiliari per le quali il mercato non esprime direttamente valori e/o canoni di immobili simili a quelli da stimare per l'assenza di un mercato di confronto di zona sufficientemente rappresentativo, come nel caso specifico, rendendo inappropriata l'applicazione del procedimento di comparazione diretta. Di conseguenza la rilevazione degli affitti e delle compravendite utili alla definizione del saggio di capitalizzazione dell'immobile da valutare, si svolge in uno o più segmenti di mercato prossimi, confrontabili con il segmento dell'immobile da valutare in base ai rispettivi parametri. La scelta del metodo della capitalizzazione dei redditi, quale procedimento analitico per giungere all'individuazione del valore del compendio immobiliare, per le finalità della stima in oggetto, risulta quindi il più idoneo. Detto criterio si basa sull'assunzione che qualsiasi bene viene compravenduto in ragione della potenzialità reddituale che esprime; esso, in genere, è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale – il valore di mercato – ottenuto dividendo il reddito che il capitale produce per il saggio di capitalizzazione.



La formula estimativa da adottare per la determinazione del valore di mercato dell'immobile risulta: $V = \frac{Rn}{r}$ (1)

dove:

V = valore dell'immobile;

R_n = reddito netto dell'immobile;

r = saggio di capitalizzazione.

La stima del saggio di capitalizzazione è particolarmente significativa nella relazione tra reddito (netto o lordo) di un immobile ed il suo valore di mercato o commerciale.

Nella pratica corrente, il saggio di capitalizzazione di un immobile si ottiene dalla conoscenza di più valori di beni simili e dai corrispondenti redditi tenendo conto delle caratteristiche peculiari di quello da stimare, sia positive che negative. Il saggio lordo di capitalizzazione deve essere quello prevedibile all'epoca della valutazione e, in teoria, può essere determinato con stima:

- diretta per comparazione;
- indiretta mediante procedimento analitico.

Non essendo possibile determinare per comparazione diretta il saggio di capitalizzazione è, gioco forza, obbligatorio utilizzare la stima indiretta di tale tasso. Tra i metodi indiretti per stimare il saggio di capitalizzazione è adottato il metodo additivo con il quale il saggio ricercato viene ricavato per aggiunte e detrazioni rispetto ad uno medio ordinario attendibile dal capitale investito in immobili situati nell'area geografica d'interesse, analoghi per tipologia e destinazione d'uso a quelli da valutare.

Da quanto appreso il mercato attuale delle compravendite e delle locazioni di immobili della zona simili a quelli in oggetto risulta stagnante. Il locale mercato immobiliare registra la difficoltà nel reperire acquirenti disposti ad investire nella zona periferica dell'abitato di Casamassima. A seguito delle indagini di mercato svolte il valore del saggio di capitalizzazione immobiliare di riferimento è stato ricavato dalla media dei valori di vendita e di locazione pubblicati dall'ultimo bollettino dell'Agenzia delle Entrate – OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare (I° sem. 2024), riferito ad abitazioni di tipo economico e a depositi. Il segmento di mercato più prossimo a quello in esame che esprime valori di mercato confrontabili con quello in esame risulta la *fascia periferica* del comune di Casamassima, definita con il codice di zona D1 (tra *Convent Garden, Prov. per Adelfia,*



via Bari, S.S.100, Statale dei Trulli, Prov. per Acquaviva). Nel caso specifico, le quotazioni medie unitarie pubblicate risultano:

Tipologia	Valore mercato medio (€/mq)	Valore locazione medio (€/mq x mese)
Abitazioni di tipo economico	1.200,00	3,90

da cui è possibile ricavare il seguente rendimento medio pari a:

$$r'_m = [(3,90 \text{ €/mq x mese}) \times 12 \text{ mesi}] / 1.200,00 \text{ €/mq} = 3,90 \%$$

Tipologia	Valore mercato medio (€/mq)	Valore locazione medio (€/mq x mese)
depositi	575,00	2,40

da cui è possibile ricavare il seguente rendimento medio pari a:

$$r''_m = [(2,40 \text{ €/mq x mese}) \times 12 \text{ mesi}] / 575,00 \text{ €/mq} = 5,00 \%$$

Determinati i saggi di capitalizzazione medi, è possibile ricavare quelli ordinari in modo indiretto ed analitico secondo il procedimento “additivo”, correggendo quelli medi mediante fattori ascendenti e discendenti che tengono in debito conto le particolari condizioni al contorno presenti nel caso in studio.

Nonostante la relazione tra il valore di mercato e il saggio di capitalizzazione non sia lineare, è possibile correggere il saggio con fattori ascendenti (o caratteristiche ascendenti) o discendenti (o caratteristiche discendenti) proporzionali, in quanto il saggio di capitalizzazione nella prassi immobiliare non può che essere unico per beni consimili.

Quanto alle caratteristiche peculiari ascendenti e discendenti (dette anche positive e negative) si riporta il seguente schema di valori, ricavati sulla base dei valori minimi e massimi di stima pubblicati dal prof. Marcello Orefice.

Riferendosi sempre a quanto indicato dall’Orefice, il valore del saggio di capitalizzazione dovrà essere contestualizzato rispetto agli immobili in oggetto con aggiunte o detrazioni in relazione ai seguenti parametri assunti, tenuto conto che le caratteristiche positive riscontrate diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano:

Caratteristiche immobile	Valori di riferimento +/- max	Parametri assunti caratteristiche negative	Parametri assunti caratteristiche positive



			(discendenti)	(ascendenti)	
Caratteristiche di localizzazione	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	+/- 0,22	+ 0,22	
	2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	+/- 0,28	+ 0,28	
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	+/- 0,18		- 0,10
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	+/- 0,08		- 0,08
	5	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+/- 0,06		- 0,06
Caratteristiche di posizione	6	Caratteristiche di panoramicità	+/- 0,36	0,00	
	7	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	+/- 0,20		- 0,05
	8	Quota rispetto al piano stradale	+/- 0,08	0,00	
	9	Dimensioni non ordinarie degli spazi coperti o scoperti (locali di servizio)	+/- 0,06		-0,06
Caratteristiche tipologiche	10	Grado di rifinitura esterna ed interna dell'immobile. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	+/- 0,16	+ 0,16	
	11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+/- 0,12	+ 0,10	
	12	Età dell'immobile	+/- 0,10	+ 0,10	
Caratteristiche produttive	13	Presenza di mutui edilizi	+/- 0,06	+ 0,06	
	14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	+/- 0,04	0,00	
Totale (Σ)				+ 0,92	- 0,35

In definitiva i saggi di capitalizzazione saranno pari a:

$$r = r_m + \sum A - \sum D,$$

dove: r = saggio di capitalizzazione o rendimento;

r_m = saggio di capitalizzazione o rendimento medio;

$\sum A$ = somma delle caratteristiche negative applicate;

$\sum D$ = somma delle caratteristiche positive applicate.

Nel caso in esame, si ottengono:

$$r' = r'_m + \sum A - \sum D = (3,90 + 0,92 - 0,35) \% = 4,47 \%,$$

$$r'' = r''_m + \sum A - \sum D = (5,00 + 0,92 - 0,35) \% = 5,57 \%.$$



La rendita lorda media mensile dei beni simili a quelli da valutare verrà ricavata dai valori medi delle quotazioni di mercato pubblicate. Pertanto, moltiplicando i suddetti valori unitari medi unitari delle locazioni di zona per le superfici commerciali calcolate, si ottiene:

- per l'abitazione:

$R'_m = 3,90 \text{ €/mqxmese} \times 159,00 \text{ mq} = \text{€/mese } 620,10$, che posticipato alla fine dell'anno, fornisce il canone di locazione lordo annuo:

$$R'_L = R'_m \times \left(12 + r' \frac{78}{12}\right) = \text{€ } 7.621,37;$$

- per il deposito:

$R''_m = 2,40 \text{ €/mqxmese} \times 89,00 \text{ mq} = \text{€/mese } 213,60$, che posticipato alla fine dell'anno, fornisce il canone di locazione lordo annuo:

$$R''_L = R''_m \times \left(12 + r'' \frac{78}{12}\right) = \text{€ } 2.640,53.$$

Le spese operative al funzionamento della proprietà immobiliare e a mantenere la capacità di generare reddito, considerato lo stato funzionale riscontrato, si assumono in percentuale rispetto al reddito lordo in applicazione dei valori di riferimento minimi e massimi di letteratura¹. Considerato che per il lotto in oggetto l'incidenza percentuale delle spese per manutenzioni, assicurazioni, ammortamenti ecc. prevedibili vengono stimate nel 17,8 % del reddito lordo, le rendite capitalizzabili o nette (R_n) annue, risultano pari a:

$$R'_n = R'_L - S = \text{€ } 6.264,76;$$

$$R''_n = R''_L - S = \text{€ } 2.170,51.$$

Infine applicando la su riportata formula (1), si ottiene il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto al netto delle detrazioni dovute ed in seguito riportate:

$$V_2 = \frac{R'_n}{r'} + \frac{R''_n}{r''} = \text{€ } 179.119,09.$$

Quindi, sommando i valori di mercato immobiliari dei fabbricati e dei suoli, si ottiene il valore complessivo del lotto:

$$V = V_1 + V_2 = \text{€ } (4.499,76 + 179.119,09) = \text{€ } 183.618,85.$$

Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate

¹ A. Realfonzo (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, La Nuova Italia Scientifica, Roma;



ai precedenti paragrafi, va detratta la somma per la regolarizzazione urbanistica e catastale (Cfr. §. 4.5):

€ (183.618,85 – 14.786,87) = € 168.831,98.

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 %*, si ottiene il seguente valore:

€ 168.831,98 x 15% = € 25.324,79,

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

V = € (168.831,98 – 25.324,79) = € 143.507,19 arrotondato in cifra intera a:

V = € 143.500,00 (in lettere Euro Centoquarantatremilacinquecento/00).

5. CONCLUSIONI

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

Bari, lì 20 novembre 2024

La presente relazione peritale è composta da numero 32 (trentadue) pagine dattiloscritte.

L'Esperto stimatore

Ing. Mauro Santoro



6. ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1: verbali delle operazioni peritali;
- Allegato N. 2: rilievo fotografico lotto;
- Allegati NN. 3.A, 3.B, 3.C, 3.D, 3.E, 3.F, 3.G, 3.H: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto;
- Allegato N. 4.A: estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali lotto;
- Allegato N. 4.B: visure storiche catastali unità immobiliari non pignorate;
- Allegato N. 5: Certificato di destinazione urbanistica Comune di Casamassima;
- Allegato N. 6: richiesta accesso agli atti Comune di Casamassima, titoli edilizi estratti;
- Allegato N. 7: Certificazioni anagrafica e di stato civile delle parti debentrici;
- Allegato N. 8: Atto di donazione del 22.04.1998 rep. 20304 racc. 7132;
- Allegato N. 9: checklist sistema Conservatoria;
- Allegato N. 10: Attestato di Prestazione Energetica Fg. 29 P.IIa 258;
- Allegato N. 11: modello identificativo del lotto;
- Allegato N. 12: foglio riassuntivo identificativi catastali lotto;
- Allegato N. 13: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).

