

Daria Napoli

ingegnere

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

Giudice Dott. Antonio Ruffino

Divisione giudiziale R.G. n. 11605/2021
per procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 357/2016
promossa da

contro

PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Nuda proprietà dell'edificio in Triggiano

alla via Capurso n. 106 - 104,

urbanistica edilizia strutture impianti
strada Cancellotto n. 3 - 70125 Bari
tel.: 080 2085275 – cell: 366 3631310
e-mail: ing.darianapoli@gmail.com
pec: daria.napoli@ingpec.eu

1. PREMESSA.....	1
2. MODIFICA DEI LOTTI DI VENDITA.....	3
3. DESCRIZIONE DEI BENI COMUNI.....	4
4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE DI PIANO TERRA.....	5
Immobile A.....	5
5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL DEPOSITO.....	7
Immobile B.....	7
6. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE DI PIANO PRIMO.....	9
Immobile C.....	9
7. QUOTE DI SPETTANZA DEI BENI COMUNI.....	11
8. VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE.....	12
9. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'.....	14
10. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	19
11. AGGIORNAMENTO STIMA VALORE DEL LOTTO UNICO.....	19
11.1 L'approccio metodologico.....	19
11.2 Stima del valore della piena proprietà del lotto unico.....	20
11.3 Stima del reddito netto dell'usufruttuaria.....	23
11.4 Stima del valore del diritto di usufrutto.....	26
11.5 Stima del valore del diritto della nuda proprietà.....	26
ELENCO ALLEGATI.....	30

ASTE GIUDIZIARIE

1. PREMESSA

Nel 2017, la scrivente era stata nominata esperto stimatore per la procedura esecutiva R.G. n. 357/2016, dalla quale trae origine il giudizio divisionale di cui in epigrafe in quanto il pignoramento aveva interessato la quota indivisa dei diritti di 1/7 sulla nuda proprietà dei beni staggiti. Nel 2018 è stato depositato telematicamente l'elaborato di stima degli immobili.

Nel giudizio divisionale, ad esito dello scioglimento della comunione in sede di udienza del 04/07/2024, il magistrato, dott. Antonio Ruffino, ha affidato alla sottoscritta nuovo incarico di consulenza da evadersi in vista delle operazioni di vendita. In particolare, nel verbale di udienza, il delegato alla vendita, notaio Mariellina Rosa Lenoci, confermava la disponibilità della scrivente – consultata per le vie brevi - "a fornire le integrazioni richieste relative al consolidamento del diritto di usufrutto e ad un'eventuale rivalutazione dei beni staggiti".

In conseguenza di tanto, il G.U. ha ammesso tale incarico, consistente, oltre che nell'aggiornamento del valore dei cespiti (come da richiesta del creditore procedente visto il lungo tempo trascorso dal deposito della relazione di stima), anche nella voltura catastale per consolidamento di usufrutto conseguente al decesso dell'usufruttuaria dei beni, [REDACTED] sorella dell'esecutata.

Tuttavia, fin dal primo fallito tentativo di accesso agli immobili - preannunciato con telegramma del 29/10/2024 e finalizzato ad accertare che non fossero sopraggiunte modifiche di sorta allo stato dei luoghi rilevato in occasione delle attività peritali effettuate per la procedura esecutiva R.G. n. 357/2016 - la sottoscritta ha avuto modo di constatare che l'usufruttuaria non era, in realtà, deceduta. Il 25/11/2024, in occasione del secondo tentativo di accesso (quest'ultimo andato a buon fine), l'esecutata e [REDACTED] (costituito nel giudizio di divisione e presente al sopralluogo), hanno chiarito che, in data 14/11/2023, era deceduta un'altra sorella comproprietaria della nuda proprietà, la sig. [REDACTED] e non già la sorella [REDACTED] to, unica usufruttuaria di tutti i beni pignorati, oltre che titolare, al pari degli altri fratelli, di una quota (di 1/7) della nuda proprietà.

Pertanto, risultava comunque necessario effettuare una voltura catastale, per formalizzare il subentro alla defunta [REDACTED] dei suoi eredi legittimi. A tal fine, la scrivente ha contatta-

to telefonicamente la signora ~~_____~~, figlia della defunta nuda comproprietaria e residente a Varese, la quale ha dichiarato di essere l'unica erede di sua madre e - a distanza di più di un anno dal decesso di quest'ultima - di non averne ancora accettato l'eredità, né presentato la dichiarazione di successione. Al fine di verificare tali dichiarazioni, la sottoscritta ha ritenuto comunque opportuno richiedere, presso i servizi anagrafici del Comune di ~~_____~~, il certificato di morte della signora ~~_____~~, di suo marito e degli altri suoi due figli, nonché il certificato storico di famiglia; purtroppo non è stato possibile entrare in possesso di tutti i suddetti documenti.

Infine, in questa sede, appare necessario evidenziare che, a seguito del sopralluogo del 25 novembre 2024, la sottoscritta ha rilevato **nuove consistenze**, la cui presenza non era stato possibile accertare in occasione del sopralluogo effettuato nel 2018 per la procedura esecutiva immobiliare, stanti i comportamenti particolarmente ostativi posti in essere dalla debitrice esecutata, di cui si è ampiamente riferito nella relazione di stima a suo tempo depositata. In particolare le nuove consistenze consistono in:

- 1) un **vano interrato** (utilizzato come centrale idrica a servizio di tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio) con accesso dall'unità immobiliare di piano terra (Fg 19 p.lla 503 sub 1) destinata a deposito;
- 2) sul lastrico solare dell'edificio, un **ampliamento volumetrico rispetto** alla cubatura strettamente corrispondente **al torrino scale e due piccoli volumi accessori** distaccati lungo il confine retro del fabbricato.

Come meglio dettagliato al successivo paragrafo 9, mentre il vano di cui al punto 1 può essere considerato, in qualche modo, sanabile, gli ampliamenti di cui al punto 2 dovranno essere demoliti, in quanto non sanabili.

Alla luce delle novità fin qui evidenziate, la sottoscritta ha ritenuto opportuno rimettersi alle determinazioni del magistrato per il prosieguo delle attività peritali, depositando, in data 15/01/2025, un'istanza-relazione, con cui ottenere una formalizzazione aggiornata dell'incarico con la specificazione di tutte le attività da svolgersi, considerate le seguenti circostanze:

- l'eventuale preventiva necessità dell'accettazione di eredità da parte della erede della defunta comproprietaria non esecutata dei beni pignorati;

- l'opportunità di accorpare il pignorato in un unico lotto di vendita;

- l'opportunità di affidare alla sottoscritta l'incarico della costituzione in catasto dei beni comuni e, nell'ipotesi, procedervi preventivamente alle operazioni di vendita, ovvero rinviare tale operazione in capo all'acquirente.

In data 21/01/2025, il G.U. ha riscontrato tale istanza rinviando ogni suo provvedimento all'udienza del 22/05/2025, ad esito della quale il magistrato, tenuto conto anche del parere richiesto in merito al delegato alla vendita, ha provveduto come segue:

in capo al creditore procedente:

- integrare il litisconsorzio nei confronti della chiamata alla successione della comproprietaria deceduta, notificandole l'atto introduttivo ed il verbale della citata udienza del 22/05/2025;

- porre in essere le iniziative occorrenti a ricostruire la continuità delle trascrizioni relativa anche alla quota della comproprietaria deceduta;

in capo al c.t.u.:

- accorpare il compendio in divisione in un unico lotto di vendita in luogo dei due lotti distinti (previsti dalla sottoscritta nella relazione a suo tempo prodotta per la procedura esecutiva R.G. n. 357/2016), determinandone il valore aggiornato;

- procedere all'accatastamento dei beni comuni (censibili e non) preventivamente alle operazioni di vendita.

Ad esito delle attività necessarie ad assicurare la continuità delle trascrizioni da parte del difensore del creditore procedente, ~~la sottoscritta ha provveduto a~~ chiamata all'eredità della defunta nuda comproprietaria, ha inizialmente proceduto alla denuncia di successione e alla sua trascrizione (allegato 1) ed, in seguito, ha effettuato l'accettazione di eredità con atto notarile.

2. MODIFICA DEI LOTTI DI VENDITA

I due lotti di vendita originariamente previsti, nella procedura esecutiva collegata al presente giudizio di divisione, per i diritti di 1/7 della nuda proprietà delle tre unità immobiliari pignorate erano i seguenti:

- il **lotto 1** costituito da un'**abitazione** al piano terra, sita in Triggiano alla via Capurso n. 106, individuata nel N.C.E.U. al **Fg 19 p.IIIa 503 sub 2**, denominata **lotto 1A** e un locale **deposito**, sem-

pre al piano terra, con essa confinante, sito in Triggiano alla via Capurso n. 104, individuato nel N.C.E.U. al **Fg. 19 P.IIIa 503 sub 1**, denominato **lotto 1B**.

- il **lotto 2** costituito da un'abitazione al piano primo, sita in Triggiano alla via Capurso n. 106, individuata nel N.C.E.U. al **Fg 19 p.IIIa 503 sub 3**.

Nel giudizio divisionale è stato dichiarato lo scioglimento della comunione e stabilito che, vista la non comoda divisibilità dei beni e non essendo stata avanzata da alcuno degli altri comproprietari istanza di assegnazione della quota della debitrice eseguita, **i suddetti immobili saranno oggetto di vendita per i diritti complessivi (1/1) della nuda proprietà**, restando l'usufrutto vitalizio in capo alla comproprietaria [REDACTED].

Pertanto, considerato il provvedimento del G.U. in sede di udienza del 22/05/2025, il **compendio pignorato sarà accorpato in un unico lotto di vendita**, che comprenderà le tre unità immobiliari a suo tempo staggite (i cui identificativi catastali saranno modificati per effetto delle necessarie variazioni catastali), da ora in avanti rispettivamente denominate **immobile A, B e C**. Ai fini della stima, alla consistenza di tali immobili andrà aggiunta quella delle parti comuni (lastrico solare, centrale idrica interrata, androne di ingresso con il vano scala e pertinenza scoperta sistemata a verde) che – come anticipato in premessa – la sottoscritta ha avuto l'incarico di accatastrare come beni comuni (alcuni censibili, altri non censibili), preventivamente alla vendita.

Nella presente relazione, saranno fornite le descrizioni aggiornate del compendio pignorato per l'aggiornamento della stima del suo valore. Saranno, inoltre, riportate anche le considerazioni sulle regolarità catastale e urbanistico-edilizia degli immobili, modificate, rispetto a quelle contenute nella relazione depositata per la procedura esecutiva, alla luce dello stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo del 25/11/2024.

3. DESCRIZIONE DEI BENI COMUNI

Come già accennato, oltre al vano scala e androne di ingresso e alla pertinenza scoperta sistemata a verde già considerati per la procedura esecutiva RG n. 357/2016, in occasione del sopralluogo del 25/11/2024, è stato possibile rilevare ulteriori parti comuni (lastrico solare e centrale idrica), che i persistenti atteggiamenti ostativi precedentemente tenuti dall'esecutata non avevano consentito di accertare. Tutti tali beni risultano comuni alle tre unità immobiliari dell'edificio, per cui

alla consistenza di ciascuna di esse andrà aggiunta la rispettiva quota di spettanza, quota che è stata calcolata avuto riguardo al "peso" di ognuno dei beni principali sul totale della consistenza.

Riepilogando, si tratta di:

- **Bene comune censibile 1:** un piccolo locale cieco interrato (sottostante una parte del deposito immobile B) avente accesso esclusivamente dal cavedio sul retro dell'immobile B tramite una scala in muratura. Tale consistenza, ad oggi, non risulta accatastata e, comunque, costituisce locale tecnico, destinato a **centrale idrica** a servizio delle unità immobiliari dell'intero edificio. L'intradosso del solaio di copertura è al rustico, privo di intonaco. La pavimentazione è costituita da marmette di cemento a piccole scaglie di marmo.

- **Bene comune censibile 2:** il **lastrico solare** su cui si trovano il torrino scale (in ampliamento volumetrico rispetto alla cubatura strettamente necessaria a coprire il collegamento verticale) e due piccoli volumi accessori lungo il confine retro del fabbricato.

- **Bene comune non censibile:** la piccola **pertinenza scoperta** sistemata a verde, interposta tra l'edificio e la strada pubblica **unitamente all'androne di ingresso all'edificio e al vano scala**.

Come disposto dal G.U. in occasione dell'udienza del 22/05/2025, la costituzione in catasto dei suddetti beni comuni è stata effettuata preventivamente alla vendita ed i suoi costi saranno a carico della procedura (vd. paragrafo 8).

Di seguito si riporta, in formato tabellare, la superficie lorda, i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa dei beni:

SUPERFICI BENI COMUNI				
Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
interrato	centrale idrica (B.C.C. 1)	23,57	0,50	11,79
terra	pertinenza scoperta a verde (B.C.N.C.)	34,41	0,10	3,44
terra-1°-2°	androne e vano scala (B.C.N.C.)	12,78	1	12,78
2°	lastrico solare (B.C.C. 2)	25+134,25= 159,25	0,10 0,05	2,5+6,71=9,21
totale				37,22

4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE DI PIANO TERRA

Immobile A

Dati catastali: Fg 19 p.lla 503 sub 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superfi-

cie catastale 82 mq, rendita 234,99 €.

Confini: l'immobile confina a Nord con l'immobile B e con vano scala, ad Ovest con altra proprietà, a Sud con la strada pubblica (via Salvemini) e ad Est con la piccola pertinenza scoperta dell'edificio di cui è porzione.

Descrizione: Si tratta di un'abitazione al piano terra di un edificio di due piani fuori terra ubicato in Triggiano, la cui costruzione risale alla fine degli anni Sessanta. A corredo della descrizione che segue, si vedano la planimetria di rilievo in *allegato 2*, la documentazione fotografica già allegata alla relazione di stima depositata dalla sottoscritta per la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 357/2016 (che, per comodità, si unisce alla presente relazione in *allegato 3*) e la documentazione fotografica integrativa in *allegato 4*.

All'appartamento si accede dall'androne del portone tramite una breve rampa di scale, dopo aver attraversato una piccola pertinenza scoperta sistemata a verde e comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato. La zona ingresso è l'unica parte dell'alloggio rialzata rispetto al livello stradale, poiché una rampa interna di pochi gradini riporta il calpestio praticamente a quota stradale.

Detta unità è costituita da un grande e luminoso soggiorno-pranzo angolare con doppia esposizione e direttamente comunicante con la cucina, non dotata di aperture aero-illuminanti verso l'esterno (tale accessorio risulta, infatti, intercluso); quest'ultimo vano funge da disimpegno per un locale pluriuso, la stanza da letto ed il bagno. I tre locali principali sono direttamente affacciati sulla pubblica via, mentre il bagno è dotato di finestra su un cavedio aero-illuminante (*allegato 2*).

A seguito del sopralluogo del 25/11/2024, si conferma uno **stato di conservazione** scarso, fondamentalmente per la costante presenza di diffusi e consistenti quadri umidi lungo le pareti perimetrali esterne, localizzati, in particolare, nella fascia continua compresa tra il pavimento e l'allineamento dei davanzali delle finestre. Come già evidenziato nella perizia depositata nel 2018, tale situazione è dovuta – presumibilmente - a fenomeni di risalita capillare nel tufo dei paramenti murari, fenomeni legati all'impianto costruttivo stesso dell'edificio e aggravata dalla presenza di un rivestimento esterno in pietra del basamento del fabbricato che impedisce la traspirazione dei tetti (vd. doc. fotografica in *allegato 3*).

Caratteristiche costruttive

Strutture portanti verticali: pilastri in c.a..

Strutture portanti orizzontali: travi e solai in c.a. con laterizi di alleggerimento.

Pareti perimetrali: intonaco civile liscio.

Pavimentazione: in materiale ceramico di posa in opera relativamente recente.

Serramenti: i serramenti esterni sono quelli originari in ferro, dotati di persiane in buono stato di conservazione di posa in opera relativamente recente. Il portone di accesso all'edificio ed il relativo sopraluce sono ancora quelli originari in legno.

Impianto idrico-fognante: funzionante. Non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità alle norme vigenti.

Impianto termico: non presente. Da ciò che è stato possibile sommariamente accertare in occasione del sopralluogo effettuato, esso è affidato, per alcuni ambienti, a stufe a gas/elettriche.

Impianto elettrico: funzionante. Non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità alle norme vigenti.

Di seguito si riporta, in formato tabellare, la superficie lorda, i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa dell'immobile A:

SUPERFICI ABITAZIONE PIANO TERRA (IMMOBILE A)					
Descrizione	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
appartamento	terra	S-P; Pluriuso; L; k; b	83,01	1	83,01
totale					83,01

Le superfici lorde in tabella sono state calcolate sommando alle superfici calpestabili, le superfici dei muri perimetrali esterni ed il 50% delle superfici stimate dei muri perimetrali confinanti con altra proprietà. Alla consistenza così determinata andrà aggiunto il contributo dei beni comuni.

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL DEPOSITO

Immobile B

Dati catastali: Fg 19 p.lla 503 sub 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 58 mq, superficie catastale 69 mq, rendita 200,70 €.

Confini: l'immobile confina a Nord e ad Ovest con altra proprietà, a Sud con l'immobile A e

con vano scala e ad Est con area pertinenziale dell'edificio di cui è porzione sistemata a verde.

Descrizione: Si tratta di un locale a deposito al piano terra dell'edificio di due piani fuori terra, la cui costruzione risale alla fine degli anni Sessanta. A corredo della descrizione che segue, si vedano la planimetria di rilievo in *allegato 2*, la documentazione fotografica già allegata alla relazione di stima depositata dalla sottoscritta per la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 357/2016 (che, per comodità, si unisce alla presente relazione come *allegato 3*) e la documentazione fotografica integrativa in *allegato 4*.

Detta unità è costituita da un unico ampio vano, cui si accede attraverso la piccola area pertinenziale dell'edificio sistemata a verde, dotata di un cancello a doppia anta affacciantesi sulla via Capurso. Il locale presenta un infisso di accesso in ferro verniciato vetrato, chiuso da saracinesca metallica. Sul retro l'immobile comunica, mediante porta metallica, con un piccolo cavedio aer illuminante, dotato di copertura traslucida intelaiata impostata all'incirca a quota del calpestio di piano primo (*allegato 3*). La porta sulla muratura retro è sormontata da un esteso sopraluce in ferro verniciato. In prossimità di tale zona vi è anche un piccolo wc, definito da una tramezzatura avente altezza di gran lunga inferiore a quella del locale.

Sulla parete di destra per chi entra nell'immobile, in prossimità dell'ingresso, vi è anche una parete attrezzata con punto acqua e cucina in muratura.

Sul pavimento del cavedio è presente un'apertura coperta da grata metallica.

Lo stato di conservazione è risultato sensibilmente peggiorato rispetto a quello rilevato a suo tempo in occasione del sopralluogo effettuato per la procedura esecutiva. Grazie alla disponibilità del comproprietario Domenico Masciopinto, presente al sopralluogo del 25/11/2024, è stato possibile spostare alcuni mobili e altri oggetti pesanti presenti all'interno del locale e, quindi, portare a vista nella loro interezza alcuni dei pilastri in c.a. presenti. Questi - sia nella fascia più bassa in prossimità del calpestio del locale (quindi, verso le fondazioni), sia in alcuni tratti del loro sviluppo in altezza - sono risultati fortemente fessurati con distacchi di intonaco ed espulsione della parte corticale del calcestruzzo, ossidazione avanzata dei ferri di armatura ed, in molti casi, anche degrado (fino alla polverizzazione parziale) dei blocchi in tufo sia della muratura di confine con altra proprietà, sia di quella di confine con l'immobile A (vd. doc. fotografica integrativa in *allegato 4*).

Caratteristiche costruttive

Strutture portanti verticali: pilastri in c.a..

Strutture portanti orizzontali: travi e solai in c.a. con laterizi di alleggerimento.

Pareti perimetrali: ad intonaco civile liscio.

Pavimentazione: in tavelloni di cemento a scaglie di marmo.

Serramenti: i serramenti esterni sono quelli originari in ferro verniciato.

Impianto idrico-fognante: funzionante. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità alle norme vigenti.

Impianto termico: non presente.

Impianto elettrico: funzionante. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità alle norme vigenti.

Di seguito si riporta, in formato tabellare, la superficie lorda, i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa dell'immobile B:

SUPERFICI DEPOSITO (IMMOBILE B)					
Descrizione	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
deposito	terra	deposito; wc	66,59	0,55	36,62
		cavedio	7,06	0,40	2,82
totale					39,44

La superficie lorda in tabella è stata calcolata sommando alle superfici calpestabili, le superfici dei muri perimetrali esterni ed il 50% delle superfici stimate dei muri perimetrali confinanti con altra proprietà. Alla consistenza così determinata andrà aggiunto il contributo dei beni comuni.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE DI PIANO PRIMO

Immobile C

Dati catastali: Fg 19 p.lla 503 sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 148 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 140 mq, rendita 653,32 €.

Confini: l'immobile confina a Nord e ad Ovest con altra proprietà, a Sud affaccia sulla strada pubblica (via Salvemini) e ad Est affaccia sulla piccola pertinenza scoperta dell'edificio di cui è porzione.

Descrizione: Si tratta di un'abitazione al piano primo di un edificio di due piani fuori terra, la

cui costruzione risale alla fine degli anni Sessanta. A corredo della descrizione che segue, si vedano la planimetria di rilievo in *allegato 2*, la documentazione fotografica già allegata alla relazione di stima depositata dalla sottoscritta per la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 357/2016 (che, per comodità, si unisce alla presente relazione come *allegato 5*) e la documentazione fotografica integrativa in *allegato 4*.

Dopo aver attraversato la piccola pertinenza scoperta dell'edificio sistemata a verde, all'appartamento si accede dall'androne del portone tramite la scala comune anche all'immobile A e al lastrico solare.

Un grande ingresso disimpegna tutti i vani e gli accessori dell'abitazione, che è costituita da un ampio e luminoso soggiorno-pranzo, due camere da letto, una comoda cucina abitabile, un ulteriore vano pluriuso e un bagno. A dotazione dell'immobile vi è anche una lunga balconata, corrente lungo i prospetti Sud ed Est che, dinanzi al soggiorno-pranzo, si allarga in una piccola loggia coperta prospiciente la via Capurso (*allegato 5*).

In occasione del recente sopralluogo del 25/11/2024, è stato finalmente possibile effettuare l'accesso, tramite il torrino scale, al lastrico solare che, all'epoca dei rilievi per la procedura esecutiva, stanti i persistenti atteggiamenti ostativi tenuti dall'esecutata, non era stato possibile rilevare. E' stato, in tal modo, possibile accertare su di esso la presenza di un piccolo volume in muratura posto lungo il confine retro del fabbricato e suddiviso in due porzioni, l'una con copertura in lamiera metallica grecata, l'altra con copertura a doppia falda con travetti in c.a. e laterizi di alleggerimento.

Lo stato di conservazione, ad oggi, risulta peggiorato, per effetto delle numerose infiltrazioni di acque meteoriche sia sui soffitti, che su alcune murature esterne (vd. doc. fotografica in *allegato 4*).

Caratteristiche costruttive

Strutture portanti verticali: pilastri in c.a..

Strutture portanti orizzontali: travi e solai in c.a. con laterizi di alleggerimento.

Pareti perimetrali: ad intonaco civile liscio..

Pavimentazione: tavelloni di cemento a scaglie di marmo, risalenti alla data di costruzione

dell'edificio.

Serramenti: i serramenti esterni sono quelli originari in legno, come il portone di accesso ed il relativo sopraluce, eccezion fatta per quello del servizio igienico che è in alluminio con vetro-camera.

Impianto idrico-fognante: funzionante. Non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità alle norme vigenti.

Impianto termico: non presente. Da ciò che è stato possibile accertare sommariamente in occasione del sopralluogo effettuato, esso è affidato a stufe a gas.

Impianto elettrico: funzionante. Non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità alle norme vigenti.

Di seguito si riporta, in formato tabellare, la superficie lorda, i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa dell'immobile C:

SUPERFICI ABITAZIONE PIANO PRIMO (IMMOBILE C)					
Descrizione	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
appartamento	1°	S-P; Pluriuso; L; k; b	141,35	1	141,35
		balcone	32,10	0,30	9,63
totale					150,98

La superficie lorda in tabella è stata calcolata sommando alle superfici calpestabili, le superfici dei muri perimetrali esterni ed il 50% delle superfici stimate dei muri perimetrali confinanti con altra proprietà. Alla consistenza così determinata andrà aggiunto il contributo dei beni comuni come specificato al paragrafo seguente.

7. QUOTE DI SPETTANZA DEI BENI COMUNI

Come anticipato, per l'attribuzione ai tre immobili principali delle rispettive quote dei beni comuni si è proceduto determinando il "peso" di ognuno di essi sul totale della loro consistenza commerciale:

DETERMINAZIONE PESI IMMOBILI A - B - C		
Immobili	Superfici commerciali	Pesi
Appartamento A (piano terra)	83,01	0,30
Deposito B (piano terra)	39,45	0,15
Appartamento C (piano primo)	150,98	0,55
Superficie commerciale totale	273,41	1

CONSISTENZE DEI BENI COMUNI DI COMPETENZA IMMOBILI A - B - C				
Beni comuni	Superfici commerciali	Quota immobile A	Quota immobile B	Quota immobile C
centrale idrica	11,79	3,58	1,70	6,51
pertinenza a verde	3,44	1,04	0,50	1,90
androne e vano scala	12,78	3,88	1,84	7,06
Lastrico fino a 25mq	2,50	0,76	0,36	1,38
Lastrico rimanenti mq	6,71	2,04	0,97	3,71
Totali	37,22	11,30	5,37	20,55

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente:

- l'immobile A, secondo le informazioni fornite dall'esecutata e da suo fratello Domenico Masciopinto, risulterebbe inoccupato, anche se, a tutt'oggi, ancora completamente arredato come all'epoca del sopralluogo del gennaio 2018 e, comunque, come tutte le unità immobiliari dell'edificio, è formalmente gravato dal diritto di usufrutto in favore della comproprietaria Masciopinto Maria;
- l'immobile B risulta ancora occupato dall'usufruttuaria e comproprietaria, Masciopinto Maria;
- l'immobile C risulta ancora occupato dall'usufruttuaria e comproprietaria, Masciopinto Maria.

8. VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE

Visto il decesso della comproprietaria Grazia Masciopinto e la conseguente dichiarazione di successione presentata dalla sua unica erede con successiva accettazione di eredità per atto notariale da parte di quest'ultima, sarebbe risultato necessario procedere alla **voltura** in favore della figlia della de cuius, **[REDACTED]**, con relativi costi posti **a carico della procedura**. In realtà, dalle visure catastali effettuate dalla sottoscritta prima di procedere alla suddetta operazione (*allegato 14*), gli immobili oggetto di divisione sono risultati già volturati d'ufficio a seguito del deposito della dichiarazione di successione e, pertanto, non è stato più necessario procedere alla voltura.

Oltre al suddetto allineamento in ditta catastale, dovranno prevedersi, comunque, ulteriori variazioni che saranno di seguito illustrate in dettaglio con i relativi costi.

Nella relazione a suo tempo depositata per la procedura esecutiva immobiliare:

- per gli immobili A e B (ex lotto 1), erano state già evidenziate delle difformità catastali che

risultavano sostanzialmente legate alla distribuzione degli spazi interni.

- per l'immobile C (ex lotto 2), invece, non era stata rilevata alcuna difformità.

Tuttavia, considerata la nuova consistenza, ad oggi, accertata e la necessità di costituire tutti i beni comuni (censibili e non), le operazioni per la regolarizzazione catastale possono essere aggiornate come segue:

per l'immobile A:

Sussiste sempre la mancata conformità dell'attuale distribuzione delle tramezzature interne a quanto rappresentato nella planimetria in atti ottenuta dalla sottoscritta presso gli uffici di Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (*allegato 6*), ma la regolarizzazione catastale risulterebbe anche collegata a quella edilizio-urbanistica (vedere paragrafo successivo), che dovrebbe imporre modifiche all'attuale stato dei luoghi (la cucina interclusa al centro dell'alloggio e priva di aperture aero-illuminanti non risulta rispettosa delle norme igienico-sanitarie e dovrebbe essere ricollocata). A questo punto, sembrerebbe che entrambe le regolarizzazioni dell'immobile A (edilizio-urbanistica e catastale) debbano essere rinviate in capo all'acquirente.

In realtà, all'udienza del 22/05/2025, il G.U. ha disposto procedersi alla costituzione in catasto dei beni comuni preventivamente alla vendita, ragion per cui sarà necessario sopprimere il sub 2 (attualmente immobile A), assegnare un nuovo identificativo e sostituirne la planimetria.

Per la **regolarizzazione catastale** dovrà, pertanto, prevedersi una variazione, per la quale si stima un costo forfettario pari a 470,00 €, compresi oneri catastali e onorari.

per l'immobile B:

Vista la difformità dovuta alla presenza del piccolo accessorio all'interno del locale in adiacenza alla sua parete retro e visto che, per effetto dell'esigenza di costituire in catasto i beni comuni, sarà comunque necessario sopprimere il sub 1 (attualmente relativo all'immobile B), assegnare un nuovo identificativo e sostituirne la planimetria, anche in questo caso, per la **regolarizzazione catastale**, dovrà prevedersi una variazione, per la quale si stima un costo forfettario pari a 470,00 €, compresi oneri catastali e onorari.

per l'immobile C:

Pur non essendo presenti difformità catastali, sempre per effetto dell'esigenza di costituire in

catasto i beni comuni, sarà comunque necessario sopprimere anche il sub 3 (attualmente relativo all'immobile C), assegnare un nuovo identificativo all'immobile e sostituirne la planimetria. Anche in questo caso, per la **regolarizzazione catastale** dovrà prevedersi una variazione, per la quale si stima un costo forfettario pari a 470,00 €, compresi oneri catastali e onorari.

Ai suddetti costi per gli immobili A, B e C andranno aggiunti quelli per la **costituzione** in catasto della pertinenza scoperta di accesso e del vano scala con l'androne come bene comune non censibile e del lastrico solare e del vano centrale idrica come **beni comuni** censibili, con conseguente redazione delle planimetrie, di elaborato planimetrico (ad oggi assente) e di nuovo elenco subalterni per l'edificio.

In definitiva, sarà necessaria (*allegato 15*) la redazione di 5 planimetrie e, pertanto, il **costo totale** per la **regolarizzazione** catastale del lotto unico di vendita sarà pari a:

$$C_{rc} = (470,00 \times 5) \text{€} = \mathbf{2.350,00 \text{ €}}.$$

Visto il provvedimento del G.U. all'udienza del 22/05/2025, che ha previsto che la sottoscritta procedesse alle sopra descritte attività prima della vendita, tali costi C_{rc} devono intendersi **a carico della procedura**.

Preme evidenziare che le nuove planimetrie rispecchieranno lo stato dei luoghi e cioè saranno conformi sotto il profilo catastale, ma non risulteranno regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto quest'ultima regolarizzazione (di cui più dettagliatamente al paragrafo successivo) è lasciata comunque in capo all'aggiudicatario del lotto.

9. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'

Come già riportato nella relazione di stima a suo tempo depositata per la procedura esecutiva, dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Archivio pratiche edilizie dell'ufficio tecnico del Comune di Triggiano, è emerso quanto di seguito riportato.

L'edificio costituito dagli immobili a suo tempo pignorati fu costruito in forza di nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili (licenza edilizia) n. 66 rilasciato il 22/08/1967 al [REDACTED] [REDACTED] (*allegato 7*).

Dal confronto tra le planimetrie di rilievo, aggiornate con le nuove consistenze rilevate in oc-

casione del sopralluogo del 25/11/2024 (*allegato 2*) e gli elaborati grafici assentiti (*allegato 7*), la sottoscritta ha rilevato considerevoli difformità tra lo stato dei luoghi attuale e quello del progetto del 1967, che possono essere schematizzate come segue:

- a) evidenti difformità di sagoma (sia planimetrica che altimetrica dell'edificio), se pur in riduzione volumetrica. Si noti, a riguardo, che, nella sezione dell'elaborato grafico presente nel fascicolo edilizio, la quotatura relativa all'altezza totale è vistosamente errata ed è di gran lunga maggiore dei 6,40 m riportati (è stato, peraltro, compreso il muretto d'attico che non concorre alla cubatura); infatti, se si tenesse conto di tutte le altezze parziali fuori terra come singolarmente quotate, la loro somma sarebbe pari a 8,40 m. L'altezza totale rilevata dalla sottoscritta è, invece, di circa 7,15 m, con una differenza in riduzione di ben 1,25 m.
- b) presenza di un livello seminterrato, un rialzato e un primo nel progetto a suo tempo approvato e, invece, di un livello interrato (solo centrale idrica), terra e primo nello stato attuale;
- c) difformità della distribuzione degli spazi interni (modifica posizione del vano scala e delle tramezzature interne);
- d) frazionamento dell'unico alloggio previsto in progetto al piano rialzato (oggi piano terra) in due distinte unità immobiliari, l'una a destinazione abitativa e l'altra a deposito;
- e) difformità della balconata di piano primo, dovuta sia alle citate difformità di sagoma, che alla presenza di una sua interruzione in corrispondenza del vano scala che, in progetto approvato, era previsto sul prospetto prospiciente la via Salvemini e non su quello sulla via Capurso;
- f) presenza della centrale idrica a piano interrato, con accesso dal cavedio adiacente al deposito di piano terra. Si ricordi, a tal proposito, che, comunque, il progetto assentito prevedeva la realizzazione di un livello seminterrato esteso a tutta la sagoma fuori terra dell'edificio.

Per quanto riguarda la presenza, sul lastrico solare, di un ampliamento volumetrico rispetto alla cubatura strettamente corrispondente al torrino scale, nonché di due piccoli volumi accessori distaccati lungo il confine retro dell'edificio, mancando la planimetria del lastrico nella tavola del progetto assentito, quest'ultimo non fornisce direttamente la possibilità eventualmente di legittimarli.

Dalle approfondite ulteriori ricerche, effettuate a partire dalla data di rilascio del citato titolo abilitativo fino ad oggi, presso il Comune di Triggiano non è risultata rubricata alcuna successiva pratica edilizia - interessante l'edificio, o sue parti - che avrebbe contribuito a legittimare l'attuale stato dei luoghi.

Tuttavia, da un'attenta analisi della documentazione presente nel fascicolo edilizio n. 66/1967, effettuata dalla sottoscritta di concerto con i responsabili dell'Ufficio tecnico comunale, è emerso che:

- a) il titolo abilitativo reca - a margine - una prescrizione per l'esecuzione dell'opera, legata all'obbligo di distacco minimo delle costruzioni dalla (allora) strada Provinciale per Capurso (oggi declassata a strada Comunale) pari a 3 m;
- b) i grafici rinvenuti nella pratica e allegati al titolo abilitativo non soddisfano tale condizione, mentre l'attuale stato dei luoghi ne è rispettoso;
- c) sul certificato dell'Ufficiale sanitario del 29/04/1968 (*allegato 8*), sul collaudo statico dell'opera (*allegato 9*) e sulla dichiarazione di abitabilità (*allegato 10*), il fabbricato viene descritto come costituito esclusivamente da piano terra e piano primo, diversamente - come già esposto - da quanto riportato sugli elaborati grafici a suo tempo presentati per l'approvazione. In particolare, nell'abitabilità esso viene descritto come costituito da due sole unità immobiliari abitative (una per piano), identiche fra loro, di quattro vani e accessori.
- d) la sagoma dell'edificio rappresentata sulle planimetrie di primo impianto in catasto (uniche agli atti) risulta conforme all'attuale stato dei luoghi e, come tale, alla prescrizione di cui al precedente punto a);
- e) la distribuzione funzionale degli spazi interni rappresentata sulle planimetrie catastali di primo impianto, ferma restando la conformità all'esistente della posizione della scala di collegamento dei piani, per il sub 3 (alloggio a primo piano) risulta pienamente conforme all'attuale stato dei luoghi, mentre quella dei sub 1 e 2 (alloggio a piano terra e deposito) presenta alcune difformità:
 - modifica tramezzature interne del sub 2, con realizzazione di una cucina priva di aer illuminazione e come tale non rispettosa delle norme igienico-sanitarie;

- realizzazione di piccolo accessorio sul retro del locale deposito al sub 1.

f) la distribuzione funzionale degli spazi interni attuale al piano terra risulta difforme dalla descrizione della dichiarazione di abitabilità rilasciata:

- presenza di due unità immobiliari (appartamento e deposito), invece di un unico alloggio di quattro vani e accessori identico a quello di piano primo;
- cambio di destinazione a deposito della sola porzione della superficie del piano terra di cui, oggi, all'identificativo sub 1.

Da quanto fin qui esposto, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici rinvenuti nella pratica edilizia, si potrebbe concludere che:

1) **quanto alle difformità di sagoma** (si ricordi, in riduzione volumetrica) **e a quelle riscontrate relativamente al numero di livelli dell'edificio e alla sua altezza totale**, secondo le prassi in uso a suo tempo, semplicemente non sia stato depositato un elaborato corretto o, comunque, un progetto di variante in corso d'opera, che riportasse la situazione derivante dalla prescrizione della distanza dal ciglio stradale - in realtà, comunque, di fatto rispettata dallo stato dei luoghi attuale - e la rinuncia alla realizzazione del livello seminterrato, che ha comportato la modifica delle quote di calpestio dei piani e dell'altezza totale. La cosiddetta situazione "as built" dell'edificio - eccezion fatta per la centrale idrica interrata e per gli ampliamenti volumetrici sul lastrico solare - potrebbe intendersi, poi, accertata *de visu* e avallata dall'ufficio con il rilascio della dichiarazione di abitabilità, a seguito del sopralluogo di rito effettuato dai tecnici comunali e dall'ufficiale sanitario. Tale rilascio legittimerebbe, di fatto, uno stato dei luoghi accertato e da lungo tempo consolidato, secondo la ratio e la prassi di considerare validi i contenuti dell'abitabilità.

2) **quanto alle difformità nella distribuzione funzionale degli spazi interni, compreso il frazionamento del piano terra con cambio parziale di destinazione d'uso da abitazione a deposito** (presumibilmente in riduzione del valore venale degli immobili), dovrà essere prevista una pratica di sanatoria. A tal proposito, si tenga presente che la cucina dell'immobile A, per il rispetto delle norme igienico-sanitarie, potrebbe essere trasferita - ad esempio - nell'adiacente vano, indicato come pluriuso sulla planimetria di rilievo redatta dalla sottoscritta, che risulta direttamente illuminato e areato dall'esterno.

3) quanto alla centrale idrica interrata (superficie accessoria), potrebbe essere considerata sanabile, con la corresponsione di una sanzione amministrativa pari al doppio del relativo contributo di costruzione.

4) quanto agli ampliamenti volumetrici sul lastrico solare, andranno rimossi, in quanto non sanabili; in particolare, da quanto emerso dai colloqui tenutisi con il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, dovrebbero essere demoliti sia i piccoli volumi accessori, sia le murature che, ad oggi, definiscono l'ampliamento del torrino, ammettendo, al limite, la conservazione del solaio di copertura di quest'ultimo e degli eventuali pilastri su cui poggia, riducendo il volume del torrino a quello strettamente necessario a coprire il vano scala, ricostruendo la muratura che lo definisce in posizione arretrata.

Le regolarizzazioni di cui al punto 2) riguarderanno le due unità immobiliari di piano terra e potranno essere sanate con SCIA, prevedendo un versamento di una sanzione amministrativa pari al doppio del contributo di costruzione. Pertanto, essendo la superficie residenziale pari a $S_r=71,31$ mq e quella non residenziale pari a $S_{nr}=63,03$ mq ed essendo, per le ristrutturazioni, i costi unitari per oneri di urbanizzazione primaria $O_{up}=14,00$ €/mq e per oneri di urbanizzazione secondaria $O_{us}=15,02$ €/mq ed il costo di costruzione $C_c=302,10$ €/mq, la sanzione a corrispondersi potrebbe essere stimata in $S_2=7.200,00$ € circa.

Le regolarizzazioni di cui al punto 3) potrebbero essere quantificate nella sanzione amministrativa pari al doppio del contributo di costruzione - da considerarsi limitato alla voce del costo di costruzione (quello stabilito per le nuove costruzioni) e non anche alla voce degli oneri di urbanizzazione - che, considerata la superficie non residenziale da sanare $S_{nr}=17,35$ mq, può stimarsi in $S_3=1.100$ € circa.

La demolizione delle porzioni non sanabili dell'edificio di cui al punto 4) comporterebbe una spesa stimata pari a $C_{dem}=4.000$ € circa.

Pertanto, il costo totale della **regolarizzazione urbanistico-edilizia** si stima forfettariamente pari a $C_{re}=(S_2+S_3+C_{dem}+O_p)=(7.200,00+1.100,00+4.000,00+2.200,00)=14.500,00$ €, comprensivo anche dei diritti di segreteria e degli onorari del tecnico incaricato della pratica in sanatoria (O_p).

La dichiarazione di **abitabilità** rilasciata il 06/05/1968 per l'edificio, risulta superata per il piano terra e, per tale motivo, dovrà prevedersi una **regolarizzazione** anche sotto questo aspetto.

A tal fine, con il supporto di un tecnico abilitato ad hoc incaricato, dovrebbe essere avviato l'iter per una SCIA per agibilità parziale, presentando opportuna documentazione tecnico-amministrativa a corredo della pratica. Si dovrebbe verificare l'idoneità e la conformità alle norme vigenti delle strutture e degli impianti comuni e a servizio delle singole unità immobiliari, procedendo agli eventuali adeguamenti del caso e dotandosi delle certificazioni di idoneità finali.

Si comprende bene che, solo a valle di un'analisi di dettaglio e di approfondimenti progettuali che esulano, per ovvi motivi, dall'incarico conferito alla sottoscritta, nonché di un'effettiva istruttoria formale della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, sarebbe possibile quantificare i **costi** di tale regolarizzazione, che **dipendono, allo stato, da variabili aleatorie e, pertanto, in questa sede, non possono che restare indeterminati.**

10. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il compendio pignorato costituisce un edificio di proprietà familiare per il quale non risulta costituito un condominio; sugli immobili, pertanto, non risultano pendenti spese condominiali.

11. AGGIORNAMENTO STIMA VALORE DEL LOTTO UNICO

11.1 L'approccio metodologico

Si rammenta che, nell'esecuzione immobiliare collegata al presente giudizio di divisione, sono stati pignorati i diritti di 1/7 della nuda proprietà indivisa degli immobili (corrispondenti ai diritti di cui è titolare l'esecutata), rimanendo come unica usufruttuaria la comproprietaria sig.ra Masciopinto Maria. Nel presente giudizio di divisione, ai fini dello scioglimento della comunione, è stata disposta la vendita forzata dei diritti del 100% della nuda proprietà di tutti gli immobili, che, pertanto, costituisce l'oggetto di stima dell'attuale rapporto di valutazione.

Di seguito, verrà, innanzitutto, quantificato il valore di mercato **V** della piena proprietà del compendio in divisione; per la stima del valore **V_{np}** del diritto totale sulla nuda proprietà, si farà riferimento alla relazione:

$$V_{np} = V - V_u$$

dove **V_u** è il valore del diritto di usufrutto. La stima di quest'ultimo sarà effettuata come accumula-

zione all'attualità dei redditi netti (ottenuti dal reddito lordo detratte le spese di competenza) ancora ritraibili dai cespiti A, B e C da parte dell'usufruttuaria in base alle sue speranze di vita per gli anni residui:

$$V_u = R_u \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

ove:

R_u è il reddito annuo netto dell'usufruttuaria;

$q = r + 1$;

r è il saggio commerciale per tale accumulazione, stimato in 4,5% come media dei saggi bancari applicati in zona;

n è la speranza di vita dell'usufruttuaria al momento della stima ed è il limite temporale superiore dei redditi misurato in anni;

il tutto nell'ipotesi di costanza e posticipazione del reddito e costanza e ordinarietà del saggio.

11.2 Stima del valore della piena proprietà del lotto unico

Per la quantificazione di tale valore (nel presente caso, strumentale, come già visto, alla determinazione del valore della nuda proprietà che è effettivamente oggetto di divisione), verrà utilizzato il metodo di stima per comparazione con i prezzi di mercato (Market Comparison Approach), che si fonda sul postulato fondamentale secondo cui: *il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.*

In generale, con tale metodo, la stima del valore degli immobili - una volta accertate le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed individuato il segmento di mercato che interessa - si basa sull'offerta-domanda di beni simili che il libero mercato esprime nella zona in cui essi si trovano.

Nella zona del Comune di Triggiano dove sono ubicati i beni oggetto di stima, è stato rilevato un numero sufficiente di compravendite di immobili residenziali simili; tale circostanza ha reso possibile adottare il Sales Comparison Method, cioè il metodo per comparazione ai prezzi di vendita. A tale scopo, è stata fondamentale una preliminare indagine per reperire i prezzi di vendita di immobili simili recentemente compravenduti, mediata anche attraverso l'esperienza personale e la

conoscenza specifica dei luoghi.

Individuato il campione dei comparabili e raccolta la maggiore quantità possibile di informazioni su di essi, sono state fissate le caratteristiche immobiliari quantitative su cui basare il processo estimativo (nel presente caso sono state considerate: data compravendita, dotazione di servizi igienici, superficie principale, superficie balconi, stato manutentivo). Tramite i prezzi marginali relativi ad ognuna di esse, si è proceduto ad un aggiustamento dei prezzi di vendita dei singoli comparabili (in aumento o in diminuzione) per tener conto delle differenze di ognuno rispetto agli immobili target. Secondo l'approccio estimativo utilizzato, per i prezzi corretti così ottenuti è previsto il test della divergenza assoluta, che misura – si potrebbe dire – la "dispersione" dei risultati: se la verifica porta ad una percentuale inferiore al 5%, significa che i prezzi corretti hanno un'equiprobabilità di coincidere con il valore di stima, per cui risulta ragionevole assumere la media aritmetica di essi come valore atteso degli immobili target. Nell'ipotesi, invece, che il test restituisca un valore superiore alla citata soglia, la metodologia può procedere:

- con il coinvolgimento di ulteriori caratteristiche, questa volta, qualitative dei beni e l'utilizzo del cosiddetto sistema di stima;

- oppure con il calcolo di alcuni indici utili a misurare eventuali accentuate dissimilarità in termini di caratteristiche immobiliari nel campione estimativo e/o eventuali anomalie nei prezzi di compravendita dei comparabili. Di seguito si riportano le relative formule, per un numero di m comparabili e di n caratteristiche x :

- indicatore di similarità (quadratico) del singolo comparabile:

$$g_{s_q}^{j*} = \frac{\sum_{j=1}^m \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_{ij} - x_{i0}}{x_i} \right)^2 - \sum_{j=1}^n \left(\frac{x_{ij} - x_{i0}}{x_i} \right)^2}{(m-1) \cdot \sum_{j=1}^m \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_{ij} - x_{i0}}{x_i} \right)^2}$$

dove x_{i0} indica la caratteristica i -esima del subject e x_i la media della caratteristica i -esima.

- indicatore di affidabilità dei prezzi:

$$g_{a^j}^{j*} = \frac{\left(1 - \left| \frac{P_{j^*} - \bar{P}_j}{\bar{P}_j} \right| \right)^{m+1}}{\sum_{j=1}^m \left(1 - \left| \frac{P_{j^*} - \bar{P}_j}{\bar{P}_j} \right| \right)^{m+1}}$$

dove P_j è il prezzo corretto del j-esimo comparabile e $\overline{P_g}$ la media dei prezzi corretti.

- indice composto:

$$gc_q^j = \frac{gs_q^j \cdot ga^j}{\sum_{j=1}^m gs_q^j \cdot ga^j}$$

Viene, così, assegnata ai prezzi corretti una diversa distribuzione di probabilità di coincidere con il valore di mercato degli immobili da stimare. In particolare, calcolati i cosiddetti indicatori di similarità, di affidabilità ed eventualmente anche un indice composto che tiene conto della contemporaneità delle due evenienze, si ottengono tre corrispondenti valori attesi di mercato per ognuno dei subject. Ognuno di questi valori è calcolato come media dei prezzi corretti non più aritmetica (corrispondente all'equiprobabilità), bensì pesata, dove i pesi sono costituiti dagli indici stessi trovati per i singoli comparabili.

Nel presente caso, è stato individuato un campione di tre immobili comparabili agli immobili residenziali A e C. Non è stato possibile, invece, reperire direttamente dati relativi a compravendite per la tipologia a deposito, per cui, per l'immobile B, è stato necessario "omogeneizzare" quelli a disposizione per il residenziale mediante l'applicazione dei rapporti mercantili che tengono conto del differente apprezzamento delle superfici con destinazione a deposito rispetto a quelle residenziali (vedere coefficienti nella tabella delle consistenze dell'immobile B al paragrafo 5). Il valore di tale immobile, come pure quello dei beni comuni, è stato, pertanto, ricavato in funzione dei valori a mq trovati per gli immobili A e C. Per entrambi gli appartamenti A e C, il test della divergenza dei prezzi corretti dei comparabili ha restituito valori superiori al 5%: per mancanza di dati specifici sulle caratteristiche qualitative di tutti i comparabili (ovviamente la sottoscritta non era legittimata in alcun modo ad effettuare sopralluoghi), è stata scartata la possibilità di utilizzare il sistema di stima e si è fatto ricorso, invece, al calcolo dei sopracitati indicatori, rispettivamente, di similarità delle caratteristiche e di affidabilità dei prezzi di vendita dei comparabili. Visti i valori degli indici ottenuti:

- rispetto agli altri comparabili, per il comparabile 1 è stata rilevata una maggiore distanza (e quindi, un valore dell'indice di similarità inferiore) tra l'ammontare delle sue caratteristiche immobiliari e quelle degli immobili target;

- gli indici di affidabilità dei prezzi di vendita non hanno misurato, invece, spiccate anomalie,

restando più equilibrati di quelli di similarità.

Poiché, quanto maggiore è il grado di similarità di un comparabile con il subject, più il valore da stimarsi di quest'ultimo si avvicina al prezzo corretto del primo, per la stima finale dei valori di mercato degli immobili A e C, i rispettivi più probabili valori attesi sono stati calcolati come media pesata (e non già aritmetica come nel caso dell'equiprobabilità) dei prezzi corretti, associando ad ognuno di essi una probabilità - cioè un peso - rappresentata proprio dal suo indice di similarità.

La cosiddetta *reconciliation* (fase finale di sintesi dei risultati ottenuti) è divenuta, pertanto, un processo di ponderazione basato su quantità, qualità e rilevanza dei dati e si è fondata su un approccio quantitativo e su indici numerici matematicamente determinati, atti a costruire una distribuzione di probabilità oggettiva per i prezzi corretti. Tale processo, da una parte ha consentito di fornire una risposta al problema della valutazione anche in presenza di un campione di comparabili non proprio ideale, dall'altra ha conferito al rapporto di stima maggiore trasparenza e oggettività.

La metodologia ed i risultati sono riassunti nelle tabelle dei dati, dei prezzi marginali e di valutazione (tabelle canoniche del procedimento Sales Comparison Method), raccolte in *allegato 13*, insieme al test di divergenza dei prezzi corretti ottenuti, rispettivamente, per gli immobili A e C, al calcolo degli indici di similarità e affidabilità del campione e dei corrispondenti valori attesi e alla sintesi valutativa conseguente. In tale sintesi è stata, ovviamente, inserita anche la stima dell'immobile B, oltre a quella del contributo dei beni comuni al valore di ciascuna delle unità principali.

In definitiva, il **valore di mercato della piena proprietà del lotto** unico di vendita, tenuto conto dei valori stimati per gli immobili A, B e C (*allegato 13*) e dei costi C_{re} già stimati al paragrafo 9 per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie rimaste a carico dell'acquirente, risulterebbe pari a:

$$V_{lotto} = (V_A + V_B + V_C) - C_{re} = 69.500,00 + 33.030,00 + 121.920,00 - 14.500,00 \text{ €} = \mathbf{209.950,00 \text{ €}}$$

11.3 Stima del reddito netto dell'usufruttuaria

E' stato, innanzitutto, necessario stimare il reddito lordo annuo ritraibile dagli immobili, procedendo ad una ulteriore **indagine di mercato**, questa volta finalizzata alla stima dei più probabili canoni mensili di locazione a partire da immobili simili a quelli da periziarsi. Tale indagine ha attinto

inizialmente ai dati rivenienti dalla fonte indiretta dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate (*allegato 11*) che, pur fornendo la possibilità di restringere il campo alla macrocategoria degli immobili residenziali di tipo economico (e ciò, comunque, senza una puntuale geo-referenziazione degli immobili) si riferiscono ad una zona (cosiddetta "centrale B1") della città di Triggiano che risulta molto estesa e che, come tale, presenta una considerevole variabilità delle caratteristiche delle unità immobiliari ivi allocate. Visto l'ampio spettro di caratteristiche genericamente coperto dai dati OMI, che, proprio per tale motivo, avrebbero necessitato una soggettiva "revisione" da parte dell'esperto, mediante l'applicazione di arbitrari coefficienti che tenessero conto delle specificità dei beni oggetto di stima, la sottoscritta ha ritenuto opportuno fare piuttosto riferimento esclusivamente ai dati forniti dalle **agenzie immobiliari locali**. Si è proceduto, pertanto, a tale indagine, nella quale la sottoscritta ha potuto "filtrare" ulteriormente i dati raccolti, limitandosi a tenere in conto solo quelli relativi agli immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche più prossime a quelle degli immobili subject. In particolare, è stato possibile focalizzare un range di variabilità dei canoni locativi che rimane compreso: **per l'immobile A** tra 300,00 €/mese e 350,00 €/mese, **per l'immobile B** tra 100,00 €/mese e 150,00 €/mese e **per l'immobile C** tra 400,00 €/mese e 500 €/mese.

In definitiva, avuto riguardo, specificatamente, allo stato di conservazione/manutenzione dei beni, della loro vetustà, dei loro scadenti requisiti sotto il profilo del risparmio energetico (oggi giustamente tanto enfaticizzato), del livello delle loro finiture e delle dotazioni specifiche di servizi e impianti, è stato ritenuto ragionevole stimare come **più probabili canoni mensili di locazione**:

per l'immobile A: 310,00 €/mese,

per l'immobile B: 120,00 €/mese,

per l'immobile C: 450 €/mese.

In tal modo, il **reddito lordo annuo** ritraibile dall'usufruttuario risulterà pari al montante di 12 rate costanti mensili anticipate (canoni mensili di locazione) e cioè:

per l'immobile A:

$$R_{lu A} = 310,00 * (12 + 0,045 * \frac{12+1}{2}) = \text{circa } \mathbf{3.810 \text{ €}},$$

per l'immobile B:

$$R_{lu\ B} = 120,00 \cdot (12 + 0,045 \cdot \frac{12+1}{2}) = \text{circa } \mathbf{1.480\ €},$$

per l'immobile C:

$$R_{lu\ C} = 450\ € \cdot (12 + 0,045 \cdot \frac{12+1}{2}) = \text{circa } \mathbf{5.530\ €},$$

con un saggio commerciale pari al 4,5%.

In generale, le spese di competenza dell'usufruttuario, stimate in base alla loro incidenza percentuale sul reddito lordo annuo R_{lu} , saranno pari alla somma delle manutenzioni ordinarie e delle spese di amministrazione M, dell'assicurazione Ass, degli sfitti ed inesigibilità Sfitti e delle imposte e tasse dovute (imposta registro, IMU, IRPEF, ecc.) T, per cui:

per l'immobile A:

$$S_{u\ A} = M + Ass + Sfitti + T = (150 + 95 + 115 + 1.830)\ € = \mathbf{2.190\ €}$$

per l'immobile B:

$$S_{u\ B} = M + Ass + Sfitti + T = (60 + 35 + 45 + 710)\ € = \mathbf{850\ €}$$

per l'immobile C:

$$S_{u\ C} = M + Ass + Sfitti + T = (220 + 140 + 165 + 2.655)\ € = \mathbf{3.180\ €}$$

dove, nel presente caso, si sono assunte, per le varie voci di spesa, le seguenti incidenze su R_{lu} :

M pari al 4%;

Ass pari al 2,5%;

Sfitti pari al 3%;

T pari al 48%;

e, pertanto, il **reddito netto annuo** ritraibile dall'usufruttuario sarà:

per l'immobile A:

$$R_{nu\ A} = R_{lu\ A} - S_{u\ A} = \mathbf{1.620\ €}$$

per l'immobile B:

$$R_{nu\ B} = R_{lu\ B} - S_{u\ B} = \mathbf{630\ €}$$

per l'immobile C:

$$R_{nu\ C} = R_{lu\ C} - S_{u\ C} = \mathbf{2.350\ €}.$$

11.4 Stima del valore del diritto di usufrutto

Per il calcolo di tale valore secondo la relazione riportata al paragrafo 11.1 e cioè secondo la formula per l'accumulazione iniziale (al momento della stima) di n rate annuali limitate, costanti e posticipate, tenuto conto del reddito netto dell'usufruttuaria stimato al paragrafo precedente e considerato che – come evinto dalle tavole di sopravvivenza (*allegato 12*) della popolazione femminile residente nella provincia di Bari compilate dall'ISTAT per l'anno 2024 (ad oggi, ultime disponibili) - l'aspettativa di vita dell'usufruttuaria, per il presente caso, è risultata pari ad 4,851 anni, si avrà, con gli opportuni arrotondamenti:

per l'immobile A:

$$V_{uA} = 1.620 \text{ €} * \frac{(0,045+1)^{4,851}-1}{0,045*(0,045+1)^{4,851}} = \mathbf{6.920 \text{ €}}.$$

per l'immobile B:

$$V_{uB} = 630 \text{ €} * \frac{(0,045+1)^{4,851}-1}{0,045*(0,045+1)^{4,851}} = \mathbf{2.690 \text{ €}}.$$

per l'immobile C:

$$V_{uC} = 2.350 \text{ €} * \frac{(0,045+1)^{4,851}-1}{0,045*(0,045+1)^{4,851}} = \mathbf{10.040 \text{ €}}.$$

Pertanto, il **valore dell'usufrutto totale del lotto** unico di vendita sarà pari a:

$$V_{u \text{ lotto}} = V_{uA} + V_{uB} + V_{uC} = \mathbf{19.650 \text{ €}}.$$

11.5 Stima del valore del diritto della nuda proprietà

A questo punto, con riferimento alla relazione che lega il **valore di mercato della nuda proprietà** a quello dell'usufrutto di cui al paragrafo 11.1:

$$V_{np} = V - V_u,$$

si dispone, ormai, di tutti gli elementi per il calcolo del valore della nuda proprietà del lotto di vendita $V_{np \text{ lotto}}$ che si otterrà sottraendo il valore $V_{u \text{ lotto}}$ a quello V_{lotto} della piena proprietà, di cui al paragrafo 11.2, che è già detratto dei costi di regolarizzazione, ottenendo così:

$$V_{lotto} - V_{u \text{ lotto}} = 209.950 - 19.650 = \mathbf{190.300 \text{ €}}.$$

12. CONCLUSIONI

Preme evidenziare che, nella stima aggiornata del valore della piena proprietà del lotto e, quindi, anche del valore dell'effettivo obiettivo del presente rapporto di valutazione, cioè della sua

nuda proprietà (alla prima strettamente correlata tramite la relazione, di cui al paragrafo 11.1, che lega entrambi i valori a quello dell'usufrutto):

1) i valori aggiornati sono il risultato di un approccio metodologico analitico che, in accordo con i più recenti standard internazionali e linee guida per la valutazione immobiliare, si fonda sui prezzi di vendita di immobili comparabili e non già sulle quotazioni (annunci di vendita) di immobili simili pubblicate sui principali portali web di promozione (Immobiliare.it, Idealista, Casa.it, ecc.) o, in alternativa, sugli ampi range delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare forniti dall'Agenzia delle Entrate;

2) il nuovo approccio metodologico utilizzato, tramite il sistema dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari quantitative dei comparabili e dei conseguenti aggiustamenti, è riuscito senz'altro a coprire e considerare più approfonditamente e analiticamente tutti gli aspetti fondamentali che, in generale, influenzano il valore degli immobili;

3) si è tenuto conto del sensibile peggioramento dello stato di conservazione dei beni accertato in occasione del sopralluogo del 22/11/2024 rispetto a quello rilevato alla data della precedente stima; in particolare, è stato considerato l'aumentato degrado, soprattutto a carico dei pilastri in c.a., nel deposito di piano terra (immobile B), nonché gli estesi quadri umidi infiltrativi rilevati sui soffitti e sulle murature dell'appartamento a piano primo (immobile C) e i diffusi conseguenti distacchi degli intonaci;

4) si è tenuto conto dello scostamento tra il cosiddetto valore di mercato ed il valore di vendita forzata di un determinato bene. In particolare, secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS), il primo è *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*; il secondo, invece, si riferisce alla particolare situazione in cui è effettuato il trasferimento dell'immobile e, quindi:

a) in assenza di un appropriato periodo di marketing, durante il quale esso potrebbe essere portato all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti, per un tempo sufficiente a

spuntare il miglior prezzo ottenibile;

b) nelle particolari condizioni e pressioni in cui si trova la parte venditrice, costretta a portare a termine l'operazione di vendita nel minor tempo possibile, nella presente fattispecie, per soddisfare un creditore.

Per tali motivi, è facile comprendere come il valore di vendita forzata richieda una stima più prudentiale rispetto a quella finalizzata al valore di mercato. A tale proposito, si evidenzia che, per la stima del valore di vendita forzata della nuda proprietà del presente lotto sarà applicata una detrazione del 15% al suo valore di mercato (di cui al paragrafo precedente). Tale detrazione non era stata applicata nella stima precedente, anche se era stato comunque considerato un abbattimento del 10% del valore della quota per tenere conto della scarsa appetibilità sul mercato delle quote indivise stesse;

5) i costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia nel presente rapporto di stima (che, in quanto lasciati a carico dell'aggiudicatario, sono stati detratti dal valore di mercato della piena proprietà), sono sensibilmente rincarati rispetto al precedente rapporto. Ciò è stato dovuto:

- alla necessità di sanare le nuove consistenze rilevate, prevedendo anche il ricorso ad opere edili di demolizione e ricostruzione, computate ai prezzi attuali che, come è ben noto, hanno subito notevolissimi rincari per effetto di particolari circostanze (pandemia, superbonus, guerre, ecc.) verificatesi proprio nel lasso di tempo intercorso tra il 2018 (anno del rapporto di stima precedente) e oggi;

- all'aumento dei diritti amministrativi e degli onorari professionali per le pratiche di sanatoria;

6) con riferimento ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate del 1° semestre 2018 e quelli (ultimi disponibili) relativi al 1° semestre 2025 per la zona centrale B1 del Comune di Triggiano, il valore medio delle quotazioni per la tipologia residenziale "abitazioni economiche" che qui interessa ha registrato un decremento dell'1% circa per le vendite e del 2,5% circa per le locazioni;

7) a margine va detto che, viste le nuove consistenze che è stato possibile rilevare in sede di tale ultimo sopralluogo relative a parti comuni, si è tenuto conto più analiticamente anche del valore di queste ultime.

Daria Napoli
ingegnere

Per quanto fin qui argomentato, con gli opportuni arrotondamenti e applicando la **riduzione forfettaria del 15%** per tenere conto dell'**assenza della garanzia per vizi** dei beni, il **valore complessivo di vendita forzata della nuda proprietà** degli immobili di cui al presente lotto unico diventa:

$$V_{np \text{ lotto}} = 190.300 \times 0,85 =$$

$V_{np \text{ lotto}} = 161.800 \text{ € (centosessantunomilaottocento/00 euro)}$

Con ciò ritenendo di aver completamente assolto all'incarico conferitole, la sottoscritta rimette la presente relazione di stima, ringraziando per la fiducia accordatale e restando a disposizione del Sig. G. U. per qualsiasi eventuale chiarimento e integrazione.

Bari, 20 febbraio 2026

il c.t.u. ing. Daria Napoli

1. *Trascrizione successione dell'erede della proprietaria Grazia Masciopinto*
2. *Planimetrie di rilievo degli immobili aggiornate*
3. *Documentazione fotografica immobili A e B (ex lotto 1) già allegata alla procedura esecutiva
R.G.E. n. 357/2016*
4. *Documentazione fotografica integrativa*
5. *Documentazione fotografica immobile C (ex lotto 2) già allegata alla procedura esecutiva
R.G.E. n. 357/2016*
6. *Planimetrie catastali originarie*
7. *Nulla Osta lavori edili n. 66 rilasciato il 22/08/1967 e stralci da elaborati grafici allegati*
8. *Certificato dell'Ufficiale sanitario rilasciato in data 29/04/1968 ai fini dell'abitabilità*
9. *Certificato di collaudo statico effettuato in data 16/09/1967*
10. *Dichiarazione di abitabilità rilasciata il 06/05/1968 ad Alessandro Masciopinto*
11. *Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bari (1° semestre
2025) relativi agli immobili residenziali della zona B1 del Comune di Triggiano*
12. *Tavole di mortalità popolazione femminile residente provincia Bari anno 2024 (ultime disponibili)*
13. *Tabelle relative alla sintesi estimativa*
14. *Visure storiche catastali immobili per verifica effettuata voltura*
15. *Documentazione relativa alle variazioni catastali richieste e nuove planimetrie in atti*

La sottoscritta, in qualità di esperto stimatore, precisa che il **lotto unico di vendita**, di cui al giudizio di divisione endoesecutivo R.G. n.11605/2021 per la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 357/2016 **[REDACTED]**, sito in Triggiano alla via Capurso n. 104-106, è costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

- **abitazione a piano terra:** Fg 19 particella 503 sub 5;
indirizzo via Capurso n.106 – piano T
categoria A/3; classe 3;
consistenza 5 vani;
superficie totale 83mq; escluse aree scoperte 83mq;
rendita € 335,70.
- **deposito a piano terra:** Fg 19 particella 503 sub 6;
indirizzo via Capurso n.104 – piano T
categoria C/2; classe 4;
consistenza 55mq;
superficie totale 74mq;
rendita € 190,31.
- **abitazione a piano primo:** Fg 19 particella 503 sub 7;
indirizzo via Capurso n.106 – piano 1
categoria A/2; classe 3;
consistenza 6 vani;
superficie totale 149mq; escluse aree scoperte 141mq
rendita € 712,71.

Parti comuni:

- **androne, vano scala e corte scoperta di ingresso:** Fg 19 particella 503 sub 4;
BCNC (bene comune non censibile)
- **lastrico solare:** Fg 19 particella 503 sub 8;
BCC (bene comune censibile)
indirizzo via Capurso n.106 – piano 2
categoria F/5;
consistenza 169mq.
- **deposito:** Fg 19 particella 503 sub 9;
BCC (bene comune censibile)
indirizzo via Capurso n.104 – piano S1
categoria C/2; classe 5;

urbanistica edilizia strutture impianti
via Cancellotto n. 3- 70125 Bari
tel/fax.: 080 2085275 – cell. 366 3631310
mail: ing.darianapoli@gmail.com
pec: daria.napoli@ingpec.eu

Daria Napoli
ingegnere

consistenza 19mq;
superficie totale 22mq;
rendita € 77,52.

- **deposito:**

Fg 19 particella 503 sub 10;

BCC (bene comune censibile)

indirizzo via Capurso n.106 -- piano 2

categoria C/2; classe 7;

consistenza 6mq;

superficie totale 7mq;

rendita € 33,16.

Bari, 1 aprile 2026

ing. Daria Napoli



urbanistica edilizia strutture impianti

via Cancellotto n. 3- 70125 Bari

tel/fax.: 080 2085275 – cell. 366 3631310

mail: ing.darianapoli@gmail.com

pec: daria.napoli@ingpec.eu