



TRIBUNALE DI BARI  
ASTE GIUDIZIARIE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 8039/2022

Su ricorso della



RELAZIONE DI CONSULENZA

\*\*\*\*\*



C.T.U. : Dott. Ing. Gabriele GEMMA



TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 8039/2022

\*\*\*\*

Su ricorso della

in danno della

\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA

**AFFIDAMENTO INCARICHI E QUESITI**

Il sottoscritto Dott. Ing. Gabriele GEMMA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.6312, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n.2099, iscritto all'Albo dei Mediatori Professionali del Ministero della Giustizia, Valutatore Immobiliare Certificato con profilo Avanzato n. IMQ-VI-1511001, come previsto dalla norma UNI 11558/2014 premette:

- che ha ricevuto nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice Dott. GRILLO Gaetano alla causa indicata in epigrafe, per prestare giuramento nell'udienza del 26/02/2024;
- che il giorno 26/02/2024 accettava l'incarico di C.T.U. e prestava il giuramento secondo la formula di rito;

---

Studio tecnico • via Don Luigi Sturzo, 20/22 • 70019 Triggiano (BA)  
tel. e fax 080 4033986 e-mail: studio.gemma@alice.it

- che nello stesso giorno il C.T.U. scaricava on line la documentazione depositata all'atto del ricorso;

- che con il citato decreto veniva disposto che il Consulente esaminata la documentazione in atti e compiuti gli accertamenti ritenuti opportuni per l'espletamento dell'incarico:

- 1) provveda alla descrizione dei beni oggetto del giudizio;
- 2) verifichi la loro conformità alla normativa edilizia ed urbanistica vigente e, in caso di difformità, indichi, qualora sia possibile la loro sanatoria, gli eventuali rimedi e costi per la relativa regolarizzazione;
- 3) stimi il valore del bene;
- 4) determini la quota di spettanza di ciascuno dei comunisti;
- 5) rediga, ove possibile, uno o più progetti di divisione;
- 6) tenti anche la conciliazione della lite;

\*\*\*\*

#### SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto giusto verbale aveva convocato le parti interessate, per il giorno 20 marzo 2024 alle ore 10:00, presso l'immobile in Bari (BA), alla via Giuseppe Capriati n°10, con preghiera di far si che si potesse accedere nelle unità immobiliari oggetto della procedura ed in tutte le parti comuni.

In tale data sono regolarmente iniziate le operazioni peritali, ed il Sottoscritto, ha avuto la presenza: dell'Avv. Maria Cristina Ferriolo per i convenuti e dei sig.ri con il proprio







bassissima specialmente nelle ore di traffico cittadino.

La struttura in questione è sita in Bari, sulla via Giuseppe Capriati n. 10 ed è composta da una struttura intelaiata in latero cemento.

All'esterno è rivestita parzialmente con pietra a faccia vista in basso e per il resto è tinteggiata.

Buona dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, di costruzione datata e con finiture di bassa qualità, ma regolarmente mantenuti.

L'appartamento è organizzato con ingresso, soggiorno, camera da letto matrimoniale, ampia cucina abitabile e bagno, oltre ripostiglio.

L'immobile è inoltre dotato di due balconi di cui uno lungo che si affaccia sulla strada ed un altro più piccolo sul retro.

Sul balcone più piccolo e adiacente alla zona pranzo è presente una piccola verandina senza titolo edilizio, quindi abusiva.

La veranda abusiva andrà demolita, con una spesa stimata di circa 2.500,00 € e dal punto di vista edilizio si dovrà fare comunicazione al

Comune di Bari con la presentazione di CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 comma 7 del

D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380.

La sanzione amministrativa per il ripristino dell'abuso edilizio è pari a euro 1.000,00 a cui si aggiunge la somma di euro 500,00, per spese tecniche necessarie per la predisposizione degli atti, per un totale quindi pari a euro 1.500,00. Tale somma unitamente a quella della demolizione sarà sottratta al valore dell'immobile ai fini

E-mail: Dr. GABRIELE GEMMA - Emme: Dr. ADIBADEEN ELI CHALIBEN - CERTIFICATES CA 01 - Contatti: 0804770415/0114

dell'individuazione del valore da porre a base d'asta.



**ASTE GIUDIZIARIE** \*\*\*\*\*



**ASTE GIUDIZIARIE**

### CARATTERISTICHE TECNICHE

Tipo di costruzione:	Fabbricato ad uso residenziale;
Contesto:	Semi Centrale;
Contesto Demografico:	Mediamente popolato;
Validità nella localizzazione:	Buona;
Presenza di servizi:	Tutto il necessario;
Stato della costruzione:	Mediocre;
Fondazioni:	Continue;
Strutture e solai:	Intelaiata in latero cemento;
Copertura:	Piana e praticabile;
Prospetti esterni:	Tinteggiatura e faccia vista;
Serramenti esterni:	Alluminio;
Serramenti interni:	Legno;
Pavimenti:	Gres porcellanato;
Pareti e Rivestimenti:	Tinteggiatura;
Porta di Accesso:	Diretto;
Servizi:	uno igienico;
Impianto idrico:	Funzionante;
Impianto elettrico:	Funzionante;
Impianto di riscaldamento:	Autonomo.

\*\*\*\*\*



**ASTE GIUDIZIARIE**



**ASTE GIUDIZIARIE**

Studio tecnico • via Don Luigi Sturzo, 20/22 • 70019 Triggiano (BA)  
tel. e fax 080 4033986 e-mail: studio.gemma@alice.it

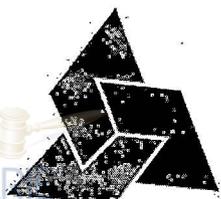


**ASTE GIUDIZIARIE** 7



**ASTE GIUDIZIARIE**



ASTE  
GIUDIZIARIE

G E M M A  
• Studio di Ingegneria •  
Dott. Ing. Gabriele Gemma

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE

## STIMA DEI BENI

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione degli immobili in esame, considerata anche la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile in narrativa descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "sintetico comparativo", facendo riferimento agli Standard, "best practices" o procedure valutative riconosciute quali: gli International Valuation Standard, gli European Valuation Standard, il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, le Linee Guida ABI per la per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Preliminarmente si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio nella zona, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati al tempo dell'esproprio, per immobili in condizioni simili a quelli in esame.

I dati rilevati sul mercato locale sono stati altresì confrontati con dati sufficientemente oggettivi desunti da annunci commerciali

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE



riportati su periodici del settore, che possono essere ritenuti, in ragione della loro importanza, rilevatori dell'andamento di mercato.

E' necessario iniziare con il condividere cosa si intende per Valore di Mercato di un immobile, definizione non direttamente presente nel nostro ordinamento, salvo ricondurla al Valore di comune commercio o al Valore normale. Per disporre di una definizione condivisa è necessario quindi riferirsi agli Standard sopra citati.

La definizione è riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 - S.1) per cui:

"Il valore di mercato 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 le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Risulta evidente che il Valore di mercato non è il prezzo di acquisto, né tanto meno il prezzo imposto di base d'asta, in quanto quest'ultimo deve contenere in se gli elementi tipici che distinguono un'asta o un esproprio, da una trattativa privata e diretta fra due soggetti non condizionati, con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ciò nonostante non si può prescindere dal determinare il Valore di Mercato così come universalmente condiviso e da cui derivare per analisi comparativa, il giusto prezzo di base d'asta.



Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e, quindi, valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e, quindi, valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è così spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare





Tabella dei dati:

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale €	265 000,00	130 000,00	140 000,00	----
Data giorno/mese/anno	01/05/2022	01/12/2022	01/07/2023	24/05/2024
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	156,00	70,00	68,00	71,00

Prezzi corretti per data:

*Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)*

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = 0,01$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

1. Comparabile A =  $265.000,00 * (-0,01) / 12 = -220,83$  €/mese  
da cui il relativo prezzo corretto pari a  $265.000,00 + (-220,83 * (-25)) = 270 550,28$  €
2. Comparabile B =  $130.000,00 * (-0,01) / 12 = -108,33$  €/mese  
da cui il relativo prezzo corretto pari a  $130.000,00 + (-108,33 * (-18)) = 131 950,00$  €
3. Comparabile C =  $140.000,00 * (-0,01) / 12 = -116,67$  €/mese  
da cui il relativo prezzo corretto pari a  $140.000,00 + (-116,67 * (-11)) = 141 275,56$  €

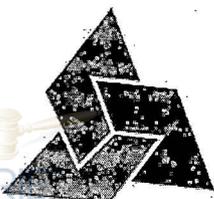
Prezzi medi:

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )	Prezzo medio (€/m <sup>2</sup> )
Comparabile A	270 550,28	156,00	1734,30
Comparabile B	131 950,00	70,00	1885,00
Comparabile C	141 275,56	68,00	2077,58
Prezzo medio calcolato Somma Prezzi/Somma Superfici	543 775,83	294,00	1 849,58

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (1.849,58 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (71,00 m<sup>2</sup>) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 131.320,01 €.

Ciò trova riscontro anche nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre del 2023, riferiti alla zona ritenuta semicentrale che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 1.800,00 ed € 2.050,00 al mq. per superficie commerciale.

ASTE  
GIUDIZIARIE

G E M M A

• Studio di Ingegneria •

Dott. Ing. Gabriele Gemma

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il valore di mercato stimato per l'immobile arrotondato risulta pertanto di **131.000,00 €**.

Si dovrà ora sottrarre l'importo della demolizione come sopra meglio specificato per cui:

131.000,00 € - 4.000,00 € = **€ 127.000,00**.

\*\*\*\*

Per quanto riguarda l'IVA sull'acquisto di un immobile abitativo (e le sue pertinenze), occorre distinguere tra i casi in cui si applica l'IVA e quelli in cui si applica l'Imposta di Registro.

Le soluzioni alternative sono riassunte nella seguente tabella:

Venditore	Acquirente	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	Senza agevolazioni "prima casa"		9%	50 euro	50 euro
	Con agevolazioni "prima casa"		2%	50 euro	50 euro

\*\*\*\*

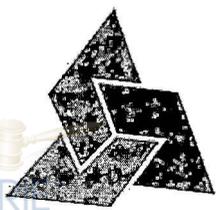
## CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è dato dai valori innanzi determinati:

**Lotto unico:** Abitazione di tipo economico, sita in Bari (BA), alla via Giuseppe Capriati n°10, piano secondo e catastalmente al fg.40, particella 476, sub. 19, cat. A/3, vani 4.

Valore complessivo = **€ 131.000,00**

(Diconsi Euro cento trentuno mila/00)



Valore decurtato dell'abuso = € 127.000,00

(Diconsi Euro cento ventisette mila/00)

\*\*\*\*

È fondamentale precisare che trattasi di immobile assolutamente non divisibile essendo di piccole dimensioni.

\*\*\*\*

### DIVISIONE DEL LOTTO

Dalla somma dei lotti ottenuta, si calcola la quota del valore che spetta a ciascuna delle parti:

- |                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| 1                              | - Proprietà 1/9  |
| € 127.000,00 / 9 = € 14.111,11 |                  |
| 2.                             | Proprietà 1/27   |
| € 127.000,00 / 27 = € 4.703,70 |                  |
| 3.                             | - Proprietà 1/27 |
| € 127.000,00 / 27 = € 4.703,70 |                  |
| 4.                             | - Proprietà 1/27 |
| € 127.000,00 / 27 = € 4.703,70 |                  |
| 5.                             | - Proprietà 1/27 |
| € 127.000,00 / 27 = € 4.703,70 |                  |
| 6.                             | - Proprietà 1/27 |
| € 127.000,00 / 27 = € 4.703,70 |                  |
| 7. 1                           | Proprietà 1/27   |
| € 127.000,00 / 27 = € 4.703,70 |                  |
| 8.                             | - Proprietà 1/3  |



ASTE  
GIUDIZIARIE®

G E M M A

• Studio di Ingegneria •

Dott. Ing. Gabriele Gemma

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La quota spettante a ciascuno degli eredi è quindi:

- |             |                  |
|-------------|------------------|
| 1.          | - Proprietà 1/9  |
| 13 768,01 € |                  |
| 2.          | - Proprietà 1/27 |
| 4 589,34 €  |                  |
| 3.          | - Proprietà 1/27 |
| 4 589,34 €  |                  |
| 4.          | - Proprietà 1/27 |
| 4 589,34 €  |                  |
| 5.          | Proprietà 1/27   |
| 4 589,34 €  |                  |
| 6.          | - Proprietà 1/27 |
| 4 589,34 €  |                  |
| 7.          | - Proprietà 1/27 |
| 4 589,34 €  |                  |
| 8.          | - Proprietà 1/3  |
| 44 391,95 € |                  |
| 9.          | Proprietà 1/3    |
| 41 304,03 € |                  |

Questi sono i progetti previsti con gli importi spettanti ad ognuno secondo la stima effettuata, ma è possibile sia che qualcuno in accordo con gli altri decida di prendere l'immobile andando a rimborsare gli

Studio tecnico • via Don Luigi Sturzo, 20/22 • 70019 Triggiano (BA)  
tel. e fax 080 4033986 e-mail: studio.gemma@alice.it

ASTE  
GIUDIZIARIE

G E M M A

• Studio di Ingegneria •

Dott. Ing. Gabriele Gemma

ASTE  
GIUDIZIARIE

altri della loro quota sotto forma di conguaglio, sia che l'immobile sia portato alla vendita se non si trova l'accordo e considerando un eventuale ribasso d'asta del 25% per volta oltre spese, o ancora che sia lasciato decidere alla sorte sull'attribuzione del bene.

\*\*\*\*

### OSSERVAZIONI ALLE CTP E RISPOSTE

Come formulato e richiesto in fase di giuramento, il Sottoscritto ha proceduto a trasmettere alle parti la relazione provvisoria il giorno 25 maggio 2024, ma fino ad oggi nulla è pervenuto da entrambe le parti.

\*\*\*\*

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia della fiducia riposta e si dichiara a disposizione per ogni approfondimento e/o chiarimento che si ritenga necessario.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di accesso ed inizio operazioni peritali;
2. Rilievo fotografico (24 foto);
3. Visure Catastali storiche;
4. Planimetrie Catastali;
5. Estratto catastale di mappa;
6. Localizzazione Satellitare;
7. Localizzazione con sovrapposizione catastali;
8. Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate.

La presente relazione consta di n°21 pagine, esclusi gli allegati.

Triggiano, 27 giugno 2024

IL C.T.U.  
Dott. Ing. Gabriele GEMMA

