



Tribunale Civile di Bari

Sezione Distaccata di Modugno

G.U. DR.SSA MIRELLA DELIA

Causa Civile 930982/2012 R.G.	
Attore:	c/o Avv. Michele PROCACCI
Convenuto:	:/o Avv. Pasquale PICCIARIELLO c/o Avv. Pasquale PICCIARIELLO o Avv. Francesco ARMENIO) c/o Avv. Dino COSTANZA o Avv. Pasquale PICCIARIELLO c/o Avv. Annamaria SANTOBUONO
Relazione Tecnica d'Ufficio con allegati	

Redatta da:

ing. Salvatore DEFINO

Via Demetrio Marin n. 9 - 70125 BARI (BA)

Tel/fax 080 5024720 – PEC: salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it



2.	Verbal di sopralluogo.....	32
3.	Documentazione Catastale	33
4.	Controdeduzioni.....	34
5.	Istanze.....	35
6.	Attestazione di trasmissione.....	36

PREMESSA

In data 28/04/2016, l'illustrissimo Giudice della sezione distaccata di Modugno del Tribunale di Bari, la Dott.ssa Mirella DELIA, nominava il sottoscritto, ing. Salvatore Defino, iscritto al n.8665 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, quale consulente tecnico d'ufficio per il procedimento civile in epigrafe, promosso da:

- _____ e residente alla Via Privata Mongello n.9, ora in avanti identificata come "attore" ed elettivamente domiciliato alla Via della Repubblica Italiana n.18, presso e nello studio dell'avv. Michele Procacci, che lo rappresenta e difende;

e nei confronti dei convenuti:

- _____
- _____ in proprio e quale legale rappresentate del figlio minore _____ entrambi ivi residenti in _____ da Bitonto 3, elettivamente domiciliata alla _____ presso e nello studio dell'avv. Pasquale Picciariello, che li rappresenta e difende;
- _____, resident _____ elettivamente domiciliato in Bari, alla Via Matarrese n.6, presso e nello studio dell'avv. Francesco Armenio, che lo rappresenta e difende;
- _____ in Bitonto;
- _____ in Giovinazzo;
- **EQUITALIA ETR S.p.A.**, (p. iva 11210661002) con sede in Roma al Lungotevere Flaminio n.18, elettivamente domiciliato in Bari alla Via Napoli n.329/E presso e nello studio dell'avv. Dino Costanza che lo rappresenta e difende;

e con intervento volontario di:

- _____ e residente a _____ del _____ elettivamente domiciliata in Margherita di Savoia, alla Via Marina n.5/A, presso e nello studio dell'avv. Annamaria Santobuono, che la rappresenta e difende.

QUESITI FORMULATI

Il sig. Giudice, sciogliendo la riserva, in data 07/07/2015, ritenuto necessario procedere a mezzo CTU, come pure richiesto dalle parti, poneva al sottoscritto CTU, il seguente quesito:

“Accerti il consulente tecnico, avvalendosi dei mezzi opportuni ed anche con eventuali accessi- nel rispetto del contraddittorio – negli uffici competenti, consistenza, composizione e valore all’oggi dell’asse ereditario per cui è controversia;

Accerti altresì possibilità di eventuale divisibilità fisica dei beni costituenti l’asse ereditario, anche in considerazione degli oneri necessari per la divisione, ovvero la possibilità di agevole divisione fra gli eredi – se del caso, anche con conguaglio in denaro – secondo titolo”

CRONOLOGIA DELLE FASI DI PERIZIA

- In data 28/04/2016, era fissata l’udienza per il giuramento di rito del sottoscritto CTU, rinviando all’udienza del 06/12/2016 per il deposito CTU;
- In data 26/06/2016, veniva inviato a mezzo PEC invito per l’avvio delle operazioni peritali fissate per il successivo 21/07/2016 ore 18:00;
- In data 01/07/2016 veniva inviata raccomandata A/R per le parti non costituite tale da informarle per l’avvio delle operazioni peritali fissate per il successivo 21/07/2016;
- In data 21/07/2016 veniva protocollata richiesta di accesso agli atti presso l’UTC del Comune di Bitonto;
- In data 21/07/2016, avveniva il primo incontro e riscontrata l’assenza dell’attore e nella figura dell’avv. Michele procacci, il quale raggiunto telefonicamente dichiarava, come si legge anche a verbale redatto in tale occasione *“la sua impossibilità ad intervenire all’incontro inoltre essendo l’unico possessore delle chiavi di ingresso, veniva concordata il rinvio dell’inizio operazioni peritali al giorno 9.9.13 ore 17:00”*;
- In data 13/10, 24/10, 19/01 e 23/02 venivano effettuati accessi presso l’UTC del Comune di Bitonto ma senza reperire alcuna informazione utile;
- In data 16/03/2017, veniva preso contatto a mezzo PEC il geom.Labianca, tecnico incaricato ad effettuare la divisione per l’immobile con accesso dal civico 20 (lotto 1);
- In data 22/07/2016, veniva inviata comunicazione PEC per la comunicazione del differimento di primo incontro al successivo 09/09/2016;
- In data 20/03/2017 veniva reperita dall’Ufficio Catasto planimetria pregressa relativa all’immobile identificato al fg.38 p.967 sub.43 e 44;

- In data 21/03/2017, si inviava elaborato peritale di bozza alle parti;
- In data 20/04/2017 scadevano i termini per l'invio delle controdeduzioni;
- In data 04/05/2017 veniva depositato l'elaborato peritale finale munito di allegati;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'asse ereditario riguardano n.3 cespiti di appartenuto alla sig.ra
Santo Spirito i n tale asse ereditario sono compresi:

deceduta in Bari –

1. Appartamento in Bitonto, via privata Mongello n.20 – P2

Catasto: Fabbricati Comune: BITONTO Codice: A893 Foglio: 38 Particella: 143 Subalterno: 17				
Elenco Intestati				
Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	
		Proprieta'	2/12	
		Proprieta'	1/12	
		Proprieta'	2/12	
		Proprieta'	2/12	
		Proprieta'	2/12	
		Proprieta'	1/12	
		Proprieta'	2/12	

2. Appartamento in Bitonto, via privata Mongello n.21 – P2

Catasto: Fabbricati Comune: BITONTO Codice: A893 Foglio: 38 Particella: 967 Subalterno: 43				
Elenco Intestati				
Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	
		Proprieta'	2/12	
		Proprieta'	1/12	
		Proprieta'	2/12	
		Proprieta'	2/12	
		Proprieta'	2/12	
		Proprieta'	1/12	
		Proprieta'	2/12	

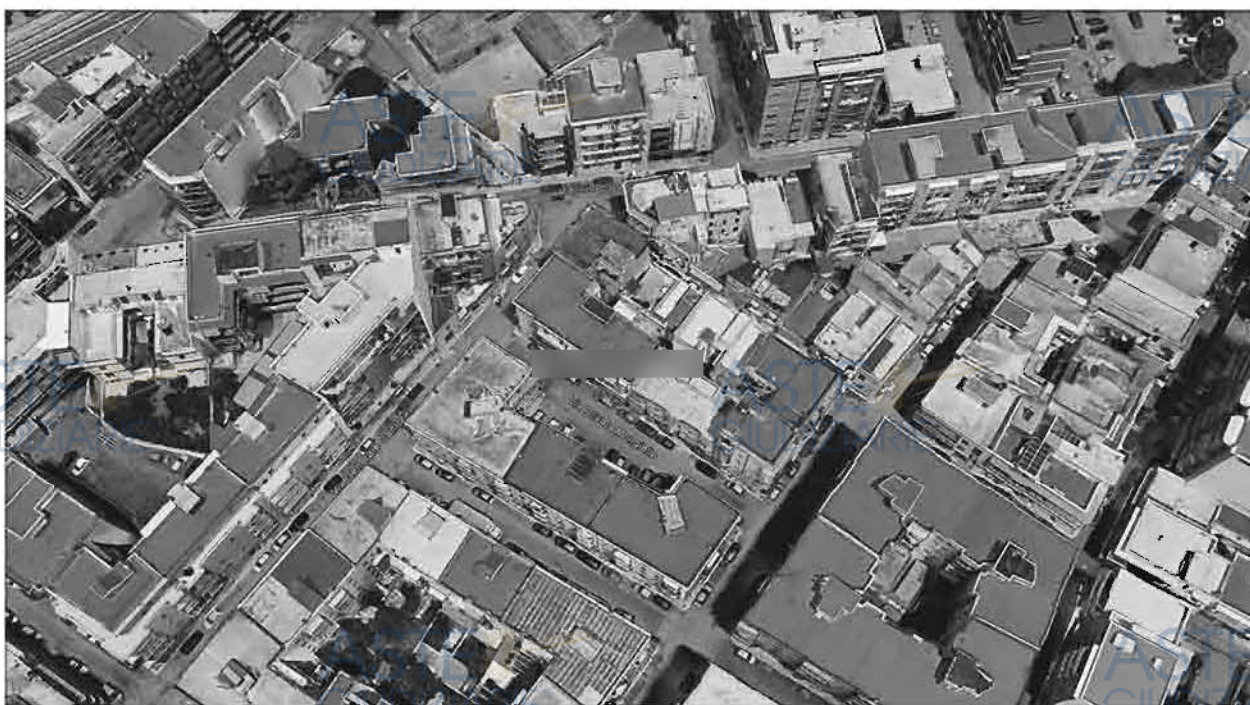
Catasto: Fabbricati Comune: BITONTO Codice: A893 Foglio:38 Particella:967 Subalterno:44				
Elenco Intestati				
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
			Proprieta'	2/12
			Proprieta'	1/12
			Proprieta'	2/12
			Proprieta'	2/12
			Proprieta'	2/12
			Proprieta'	1/12
			Proprieta'	2/12

3. Locale deposito in Bitonto, via privata Mongello n.13 –PT

Catasto: Fabbricati Comune: BITONTO Codice: A893 Foglio:38 Particella:967 Subalterno:4				
Elenco Intestati				
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
			Proprieta'	1/1

Gli immobili ricadono in un'area situata a Nord del comune di Bitonto ed esattamente affacciati su una strada denominata Via strada privata Mongello.





Per una più facile individuazione dei beni, essi saranno distinti nel seguente modo:

- Lotto 1: Appartamento in Bitonto, via privata Mongello n.20 – P2
- Lotto 2: Appartamento in Bitonto, via privata Mongello n.21 – P2
- Lotto 3: Locale deposito in Bitonto, via privata Mongello n.13 –PT

LOTTO 1: APPARTAMENTO IN BITONTO, VIA PRIVATA MONGELLO N.20 – P2**1. DESCRIZIONE**

L'appartamento è situato al secondo piano di uno stabile di vecchia costruzione, privo di ascensore, e dotato di 4 vani oltre ad un bagno ed un piccolo ripostiglio. Da evidenziare come l'immobile sia dotato di un doppio affaccio, il primo sulla strada privata Giovanni Mongello, un secondo sulle adiacente Via Generale Cantone. Questo comporta avere sia una buona areazione dell'immobile ma anche un'ottima luminosità dell'intera abitazione

Catastralmente l'immobile è censito al Catasto Urbano con il fg.38 p.la 967 sub. 43

Dati della richiesta	Comune di BITONTO (Codice: A893)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 38 Particella: 967 Sub.: 43

INTESTATI	
1	(1) Proprieta' per 2/12
2	(1) Proprieta' per 1/12
3	(1) Proprieta' per 2/12
4	(1) Proprieta' per 2/12
5	(1) Proprieta' per 2/12
6	(1) Proprieta' per 1/12
7	(1) Proprieta' per 2/12

E sub. 44

Dati della richiesta	Comune di BITONTO (Codice: A893)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 38 Particella: 967 Sub.: 44

INTESTATI	
1	(1) Proprieta' per 2/12
2	(1) Proprieta' per 1/12
3	(1) Proprieta' per 2/12
4	(1) Proprieta' per 2/12
5	(1) Proprieta' per 2/12
6	(1) Proprieta' per 1/12
7	(1) Proprieta' per 2/12

Si precisa che fisicamente è stata estrapolata una stanza, catastalmente indicata come sub.44, ed è stata annessa all'appartamento adiacente attualmente occupata dall'attore. Di tale situazione e del relativo ripristino se ne tratterà nelle successiva pagine.

L'immobile al suo interno si presenta libero e privo di arredi, fatta eccezione per la accennata stanza, confinata con proprietà e facente parte di altro stabile, dove il sig. ha provveduto ad effettuare una divisione catastale nel 2008 in cui si costituiva tale sub unità.

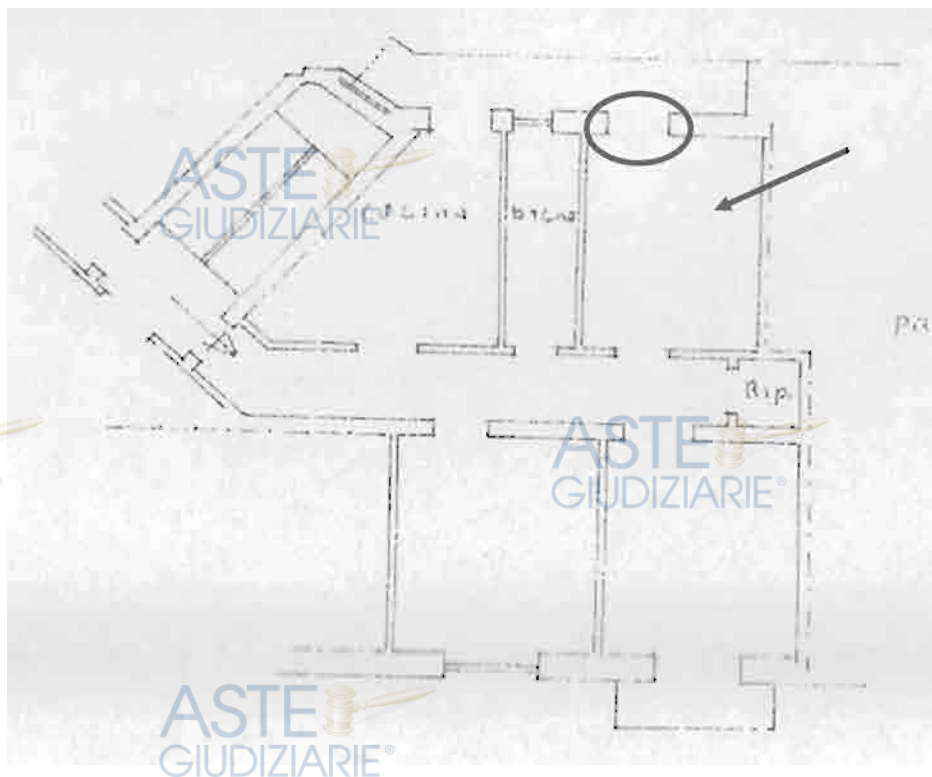
Situazione dell'unità immobiliare dal 28/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	38	967	44	Cent		A/3	3	1,5 vani		Euro 85,32	VARIAZIONE del 28/02/2008 protocollo n. BA0118160 in attuazione del 28/02/2008 DIVISIONE - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4271.1/2008)

Indirizzo: VIA PRIVATA GIOVANNI MONGELLO n. 21 piano: 2;
Annotazioni: classamento e reddito proposti (D.M. 701/94)

Sarà necessario, prima di procedere alla vendita, al ripristino dei luoghi così come da planimetria pregressa e

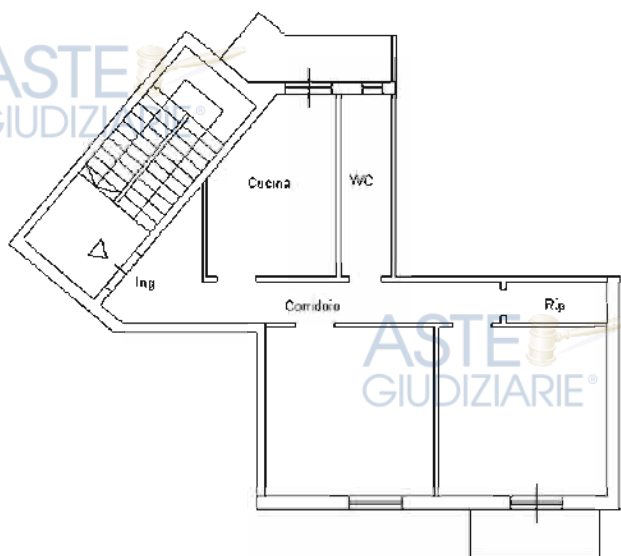
con riferimento alla stanza (indicata con la freccia) di cui si è provveduto a chiuderne l'ingresso a favore di un nuovo accesso dall'unità adiacente.



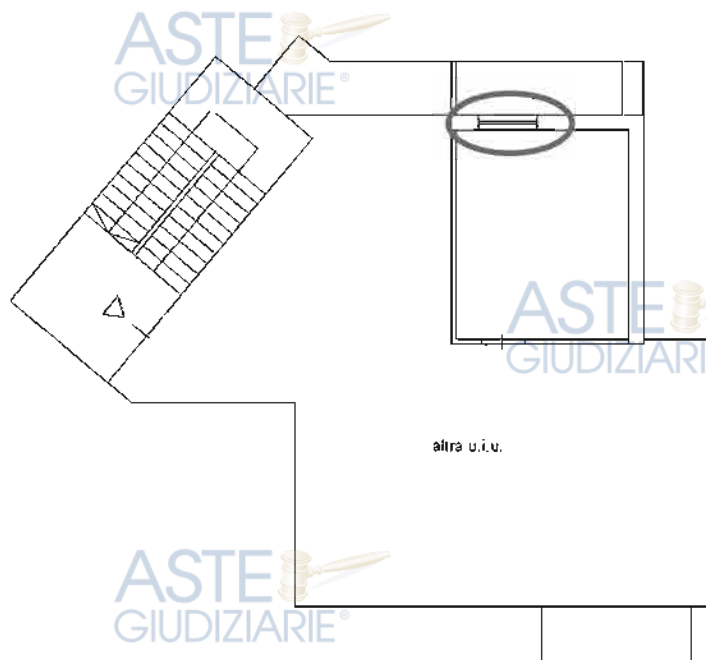
Al suo interno l'immobile possiede finiture tipiche degli anni 70 e questo fa desumere che l'immobile non abbia ricevuto interventi manutentivi sia agli impianti elettrici che presumibilmente agli impianti termici.

Stessa osservazione è da fare per le finiture interne, dove sia gli infissi, i rivestimenti e la pavimentazione risale ai primi anni '70.

Attualmente, il cespite è suddiviso in due immobili, il primo avente accesso proprio direttamente da scala:



il secondo invece è risultato di accesso. E' da evidenziare la difformità legata al prospetto esterno delle aperture. Difatti mentre nella planimetria precedente la stanza, attualmente occupata da possedeva un accesso diretto sul balcone, nella nuova planimetria catastale, utilizzata per la realizzazione del subalterno, è priva di tale accesso. Ad ogni modo, osservando il prospetto dell'intero edificio, tale situazione è conforme a quanto indicato nella nuova planimetria.



2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









Stanza attualmente occupata dal sig.



3. TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Con atto di compravendita del 08/03/1967 a firma del Rogante Mauro Mapè, il sig. _____ acquistava dal sig. _____ l'immobile sito al civico 21 della strada privata Giovanni Mongello.

Successivamente con voltura del 11/09/1973, registrata dal rogante Alfredo Polito, notaio in Bitonto (Ba) l'immobile diventava di proprietà della sig. _____, proprietaria fino al 26/04/2002. Con denuncia di successione del 26/04/2002 e successiva del 12/01/2008, l'immobile passava agli attuali intestatari.

4. REGOLARITÀ TECNICO URBANISTICA

Sotto il profilo tecnico urbanistico, dopo diversi accessi presso l'UTC del Comune di Bitonto, non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'attuale divisione di immobili ne tantomeno è stato possibile reperire la vecchia documentazione attestante tale costruzione. Si è provveduta anche a contattare il tecnico che nel 2008 ha provveduto alla divisione catastale, il geom. Vito Antonio Labianca, ma senza alcun tipi di riscontro. Detto questo, per procedere alla vendita sarà necessario prima ripristinare i luoghi, come da planimetria pregressa depositata in atti, provvedere al deposito di nuova planimetrie catastale tale da ripristinare i luoghi così come da progetto iniziale.

LOTTO 2: APPARTAMENTO IN BITONTO, VIA PRIVATA MONGELLO N.21 – P2**1. DESCRIZIONE**

L'immobile, edificato attraverso il medesimo costruttore, il sig. _____, risale ad una costruzione ultimata intorno al 1966, data di accatastamento. L'appartamento è situato al secondo piano di uno stabile di vecchia costruzione, privo di ascensore, con accesso dal civico 20 della Strada privata Giovanni Mongello in Bitonto.

Il cespite è dotato di 2 vani oltre ad un piccolo bagno ed un balcone con affaccio sulla suddetta strada privata Giovanni Mongello. Catastralmente è individuato al Catasto Urbano al fg.38, p.lla 143 sub.17:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

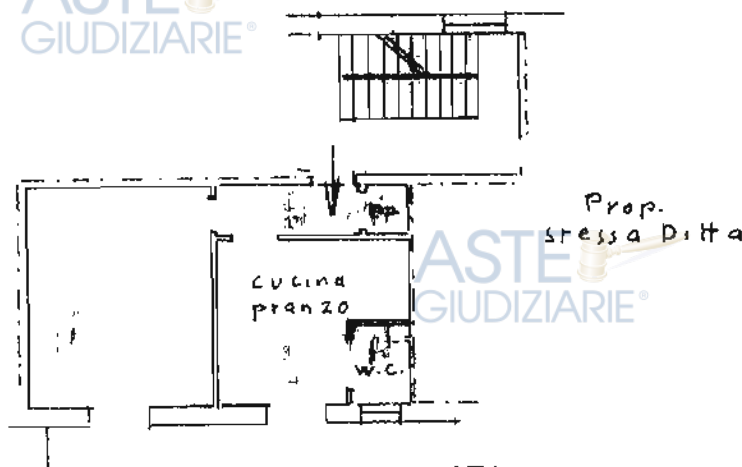
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	35	143	17			A/4	4	2,5 vani	Totale: 52 m ² Totale escluse aree scoperte***: 49 m ²	Euro 148,48	Variazione del 09/11/2015 - Intervento in variazione dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA PRIVATA GIOVANNI MONGELLO n. 20 piano: 2								
Notizie				Partita		1005344		Mod.FS				

Dati della richiesta	Comune di BITONTO (Codice: A893)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI
	Foglio: 35 Particella: 143 Sub.: 17

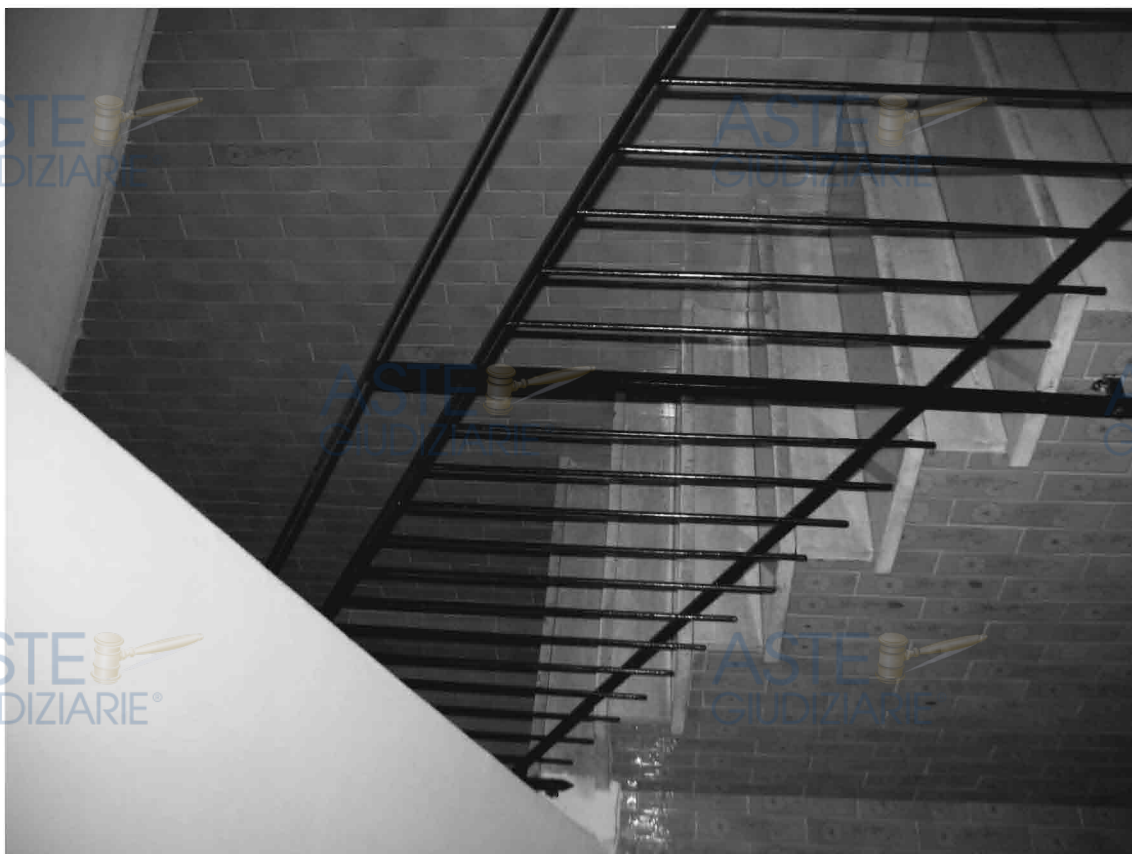
INTESTATI

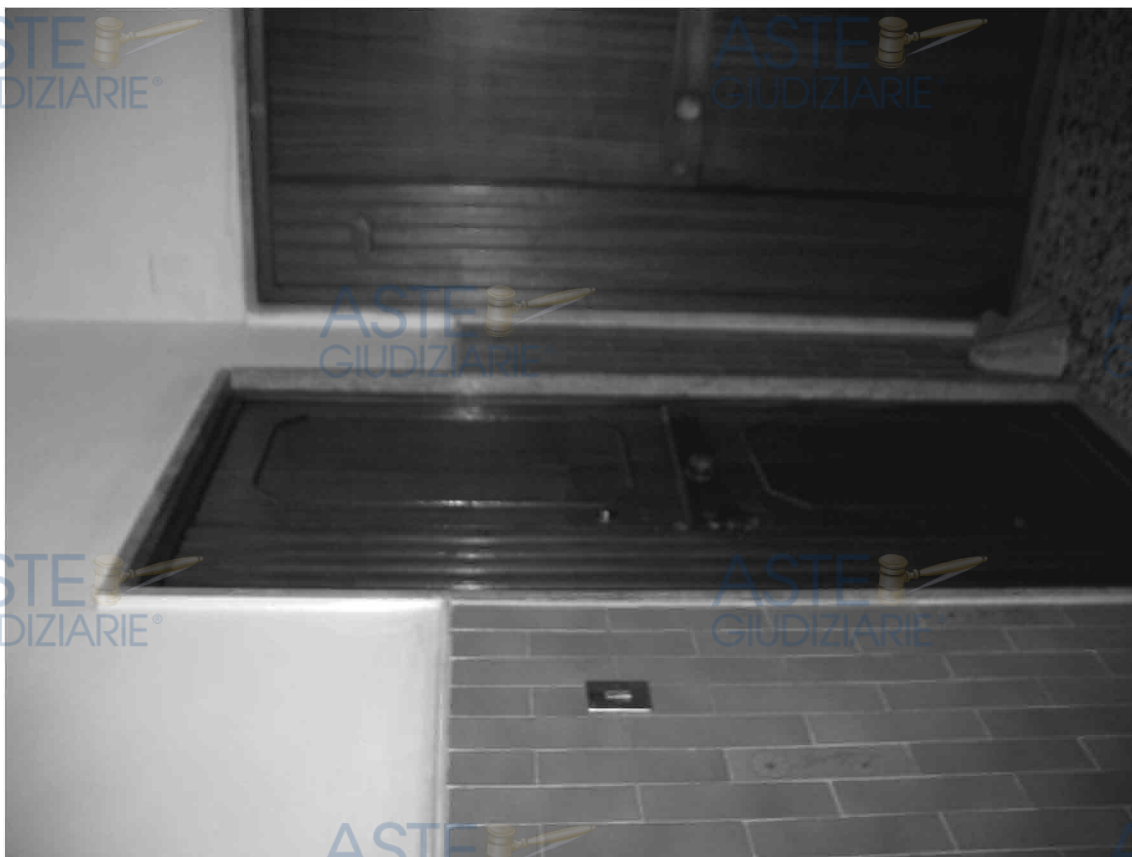
1		(1) Proprietà per 2/12
2		(1) Proprietà per 1/12
3		(1) Proprietà per 2/12
4		(1) Proprietà per 2/12
5		(1) Proprietà per 2/12
6		(1) Proprietà per 1/12
7		(1) Proprietà per 2/12

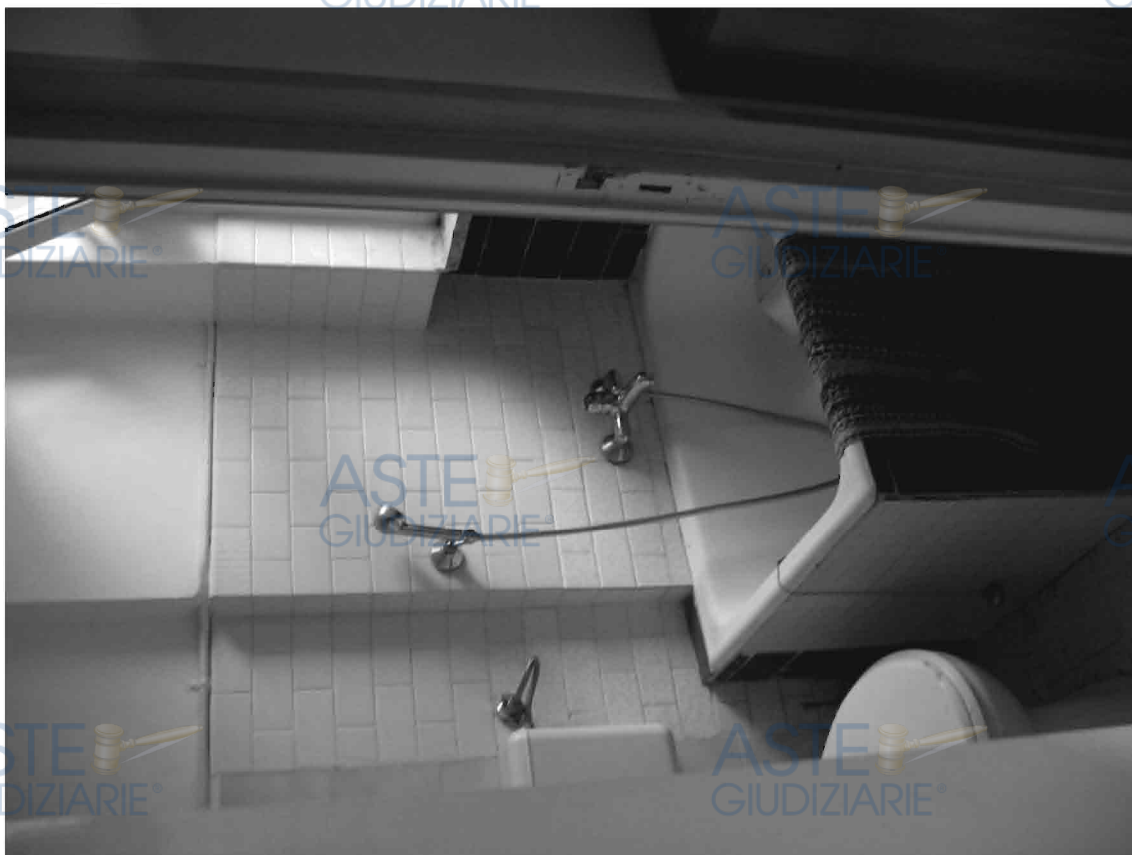
L'immobile al suo interno si presenta libero e con alcuni arredi. Al suo interno l'immobile possiede finiture, rivestimenti e pavimentazione tipiche degli anni 70, ad eccezione degli infissi in PVC probabilmente sostituiti intorno agli anni 90. In relazione agli impianti elettrico e termico non è stato possibile verificarne la conformità ma osservando lo stato di uso è indiscutibile che tali elementi non abbiano mai subito alcuna manutenzione nel tempo di conseguenza necessitano di un certo intervento manutentivo per ripristinarne la conformità.

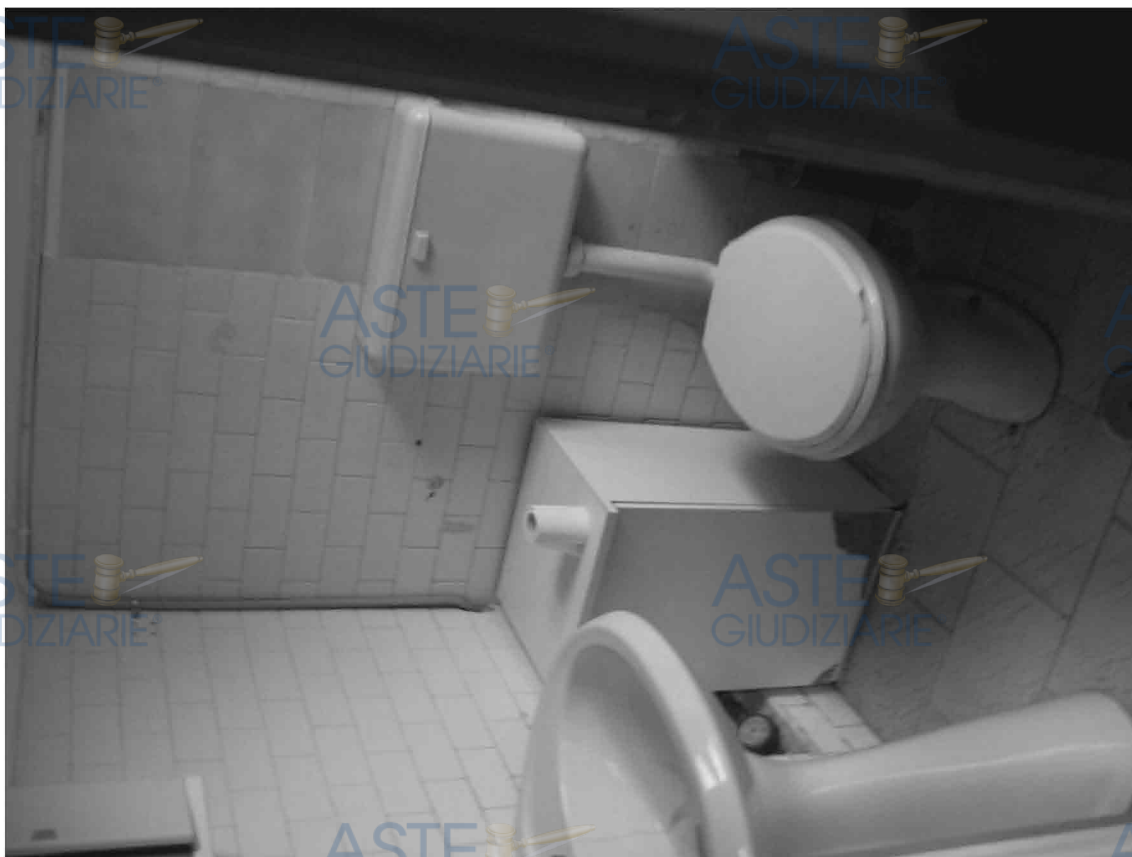
Prop.
Stessa Ditta

2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









3. TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Con atto di compravendita del 11/09/1963 a firma del Rogante Alfredo Polito, la signor:

 acquistava dal sig. l'immobile sito al civico 20 della strada privata Giovanni Mongello, proprietaria fino al 26/04/2002. Con denuncia di successione del 26/04/2002 e successiva del 12/01/2008, l'immobile passava agli attuali intestatari.

4. REGOLARITÀ TECNICO URBANISTICA

Sotto il profilo tecnico urbanistico, dopo diversi accessi presso l'UTC del Comune di Bitonto, non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante tale costruzione.

Ad ogni modo dalla perlustrazione dei luoghi sono emerse difformità catastali relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni e questo indica che a carico dell'acquirente sarà necessario procedere ad un accertamento di conformità con successivo rilascio di nuovo accatastamento e richiesta di agibilità.

LOTTO 3: LOCALE DEPOSITO IN BITONTO, VIA PRIVATA MONGELLO N.13 –PT**1. DESCRIZIONE**

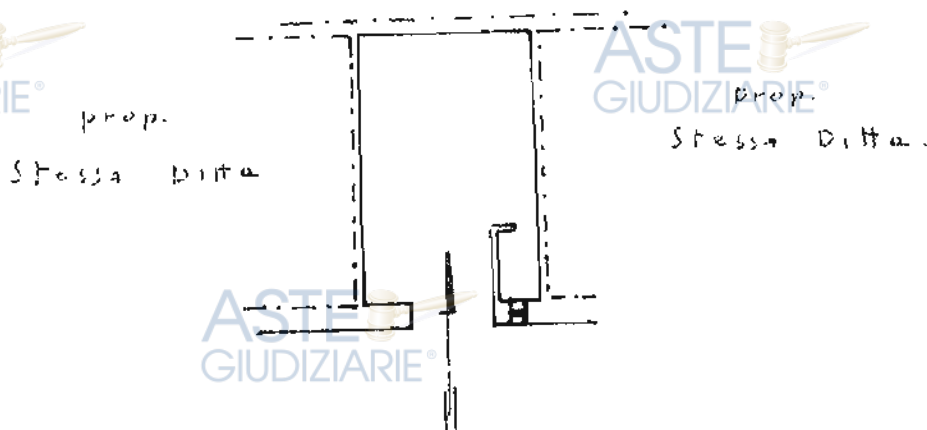
Il locale è destinato a box auto coperto, esso è situato con accesso carrabile dal civico 13 della strada privata Giovanni Mongello.

L'immobile attualmente risulta occupato dal sig. _____ : con attrezzature proprie.

Catastalmente l'immobile è censito al Catasto Urbano con il fg.38 p.la 967 sub. 4

Dati della richiesta	Comune di BITONTO (Codice: A893)												
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 38 Particella: 967 Sub.: 4												
INTESTATO													
1	TORRES Francesco nato a BITONTO il 01/01/1942	TRRFNC42A01A893M	(1) Proprietà per 1/1										
Unità immobiliare dal 09/11/2015													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 38	Particella 967	Sub 4	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/2	Classe 8	Consistenza 16 m²	Superficie Catastale Totale: 19 m²	Rendita Euro 52,59	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	
1													
Indirizzo		VIA PRIVATA GIOVANNI MONGELLO n. 13 posto. T.											

Il cespite fisicamente è rappresentato da un unico ambiente, mentre catastalmente vi è la presenza di un divisorio immediatamente all'ingresso che ne desume la presenza di un bagno. Situazione supposta dalla presenza di un lavandino nella medesima posizione.



2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



3. TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Con atto di compravendita del 11/09/1963 a firma del Rogante Alfredo Polito, la signora

....., acquistava dal sig. l'immobile sito al civico 20 della strada privata Giovanni Mongello, proprietaria fino al 26/04/2002. Con denuncia di successione del 26/04/2002 e successiva del 12/01/2008, l'immobile passava ai signori

Con atto di compravendita del 11/03/2003 (rep.21933) a firma del notaio Amelia Carpinelli, notaio in Bitonto (Ba), i signori vendevano a le proprie quote di appartenenza per il cespite in oggetto.

4. REGOLARITÀ TECNICO URBANISTICA

Sotto il profilo tecnico urbanistico, dopo diversi accessi presso l'UTC del Comune di Bitonto, non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante tale costruzione.

Ad ogni modo dalla perlustrazione dei luoghi sono emerse difformità catastali relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni e questo indica che a carico dell'acquirente sarà necessario procedere ad un accertamento di conformità con successivo rilascio di nuovo accatastamento e richiesta di agibilità.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

I procedimenti di stima necessitano quindi dell'esistenza di un mercato attivo e la sua conoscenza da parte del tecnico operante. La conoscenza del mercato si concretizza in ambito professionale con i dati che è possibile acquisire tramite operatori dell'intermediazione immobiliare. Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone, la Superficie Commerciale Vendibile, calcolata in funzione dei coefficienti di destinazione d'uso e di piano secondo quanto prescritto dalla norma UNI EN 15733/2011 e DPR 138/98. La somma delle superfici commerciali parziali così ottenute fornirà la Superficie Commerciale Vendibile.

Si è ritenuto utile il confronto tra valori provenienti da fonti diverse. A tal proposito si è fatto riferimento alle più serie agenzie immobiliari esperte del mercato, della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari. Si precisa che gli immobili sono posti in posizione semicentrale del centro abitato di Sannicandro di Bari. Dette caratteristiche generali del sito, unitamente a quelle dell'immediato circondario, determinano una discreta appetibilità commerciale dell'intera zona per quanto riguarda gli immobili con caratteristiche simili. Gli immobili sono situati nella medesima zona, inoltre possiedono un identico stato conservativo e per questo la valutazione sarà effettuata prendendo in considerazione il medesimo parametro economico.

In casi, come quelli in esame, può essere dato un peso moderatamente significativo ai dati dell'Osservatorio

Immobiliare che, per le tipologie in questione, risultano essere abbastanza attendibili. Nella situazione specifica l'OMI individua esattamente la zona denominandola **“Periferica”**. La tipologia prevalente è quella delle **“abitazioni di tipo economico”** con destinazione **“residenziale”** ed il valore di mercato relativo ad un normale stato conservativo per abitazioni di tipo economico varia da 1.100 a 1.300 €/mq di superficie lorda. D'altra parte, la ricerca di mercato presso agenzie aventi particolare competenza ed esperienza del territorio ha fornito valutazioni non dissimili e probabilmente più accurate. Pertanto per il calcolo di valore medio unitario si farà riferimento al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 Giugno 2007 così come indicato dall'art.1, comma 307, della legge finanziaria del 2007.

Stabilito il criterio di stima adottato si procede alla valutazione dell'immobile, prendendo in considerazione le superfici catastali vendibili, da cui risulta:

<i>Vano</i>	<i>Categoria</i>	<i>Vani</i>	<i>Sup. Comm. Vendibile</i>
Lotto 1 p.143 sub.43	A/3	4,5	76,00 mq
Lotto 1: p.143 sub.44	A/3	1,5	20,00 mq
Lotto 2: p.143 sub.17	A/4	2,5	52,00 mq
Lotto 3: p.143 sub.17	C/2		19,00 mq

E con riferimento ai parametri OMI relative al secondo semestre del 2016:

Calcolo Valore normale unitario Lotto 1		
Valore OMI minimo	V_min=	€ 1.100
Valore OMI massimo	V_max=	€ 1.300
Taglio superficie	K1 =	0,5
Livello di piano	K2 =	0,5
media ponderata	K =	0,5
	V_nu=	€ 1.200,00

Il valore unitario, per il lotto 1 è calcolato in : **Vm = 1.200 €/mq in c.t.**

Calcolo Valore normale unitario Lotto 2		
Valore OMI minimo	V_min=	€ 1.100
Valore OMI massimo	V_max=	€ 1.300
Taglio superficie	K1 =	0,8
Livello di piano	K2 =	0,5
media ponderata	K =	0,575
	V_nu=	€ 1.215,00
	-5%	€ 1.157,14

Il valore unitario, per il lotto 2 è calcolato in : **Vm = 1.157 €/mq in c.t.**

Calcolo Valore normale unitario Lotto 3

Valore OMI minimo	$V_{min} =$	€ 750
Valore OMI massimo	$V_{max} =$	€ 1.050
Taglio superficie	$K1 =$	1
Livello di piano	$K2 =$	0,2
media ponderata	$K =$	0,4
	$V_{nu} =$	€ 870,00

Il valore unitario, per il lotto 3 è calcolato in : $V_m = 870 \text{ €/mq}$ in c.t.

Nella tabella sottostante sono riportati, invece, gli indici correttivi I_c espressi in funzione delle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile in oggetto:

Indice correttivo		
<i>caratteristica</i>	<i>valutazione</i>	<i>indice</i>
Posizione dell'immobile rispetto al centro urbano ed in particolare alla distanza di una via o piazze principali	scarso	0,9
Viabilità e servizi di trasporto	scarso	0,9
Presenza di edifici pubblici e strutture collettive (scuole, mercati, etc.)	scarso	0,9
Presenza di zone a verde pubblico, aree ricreative pubbliche e di interesse culturale.	normale	1
Fonti di inquinamento atmosferico e acustico.	normale	1
Qualificazione dell'ambiente esterno	normale	1
Tipologia costruttiva	CLS	1
Presenza di impianti e servizi accessori	scarso	0,9
Finiture esterne	scarso	0,9
Finiture interne	scarso	0,9
Serramenti	scarso	0,9
Esposizione/Luminosità	scarso	0,9
	$I_c =$	0,93

Tenuto conto quindi, del coefficiente correttivo I_c , il Valore Commerciale unitario è così definito:

Lotto 1:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c = 1.200 \times 0,93 = 1.120 \text{ €/mq}$$

$$V_{cs} = V_{cunit} \times S_{cv} = 1.120 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 96 \text{ mq} \cong 107.520 \text{ €}$$

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti si ottiene, per arrotondamento una riduzione del valore pari a:

$$V'_{cs} = V_{cs} - 15\% = 107.520 \text{ €} - 16.128 \text{ €} = \mathbf{91.392 \text{ €}}$$

Lotto 2:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c = 1.157 \times 0,93 = 1.080 \text{ €/mq}$$

$$V_{cs} = V_{cunit} \times S_{cv} = 1.080 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 52 \text{ mq} \cong 56.160 \text{ €}$$

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti si ottiene, per arrotondamento una riduzione del valore pari a:

$$V'_{cs} = V_{cs} - 15\% = 56.160 \text{ €} - 8.424 \text{ €} = \mathbf{47.736 \text{ €}}$$

Lotto 3:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c = 870 \times 0,93 = 812 \text{ €/mq}$$

$$V_{cs} = V_{cunit} \times S_{cv} = 812 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 19 \text{ mq} \cong 15.428 \text{ €}$$

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti si ottiene, per arrotondamento una riduzione del valore pari a:

$$V'_{cs} = V_{cs} - 15\% = 15.428 \text{ €} - 2.314 \text{ €} = \mathbf{13.113 \text{ €}}$$

Al valore totale dei singoli lotti sarà necessario poi sottrarre le spese individuate per la regolarizzazione dell'immobile, così quantificate:

Elenco analitico degli interventi

<i>Lotto 1</i>	<i>Stima</i>
Ripristino dei luoghi come da planimetria catastale pregressa	€ 1.000
Accertamento di conformità	€ 1.000
Aggiornamento catastale	€ 500
certificato di agibilità	€ 500
Spese per tecnico	€ 1.000
spese stimate :	€ 4.000
<i>Lotto 2</i>	<i>Stima</i>
Accertamento di conformità	€ 1.000
Aggiornamento catastale	€ 500
certificato di agibilità	€ 500
Spese per tecnico	€ 1.000
spese stimate :	€ 3.000
<i>Lotto 3</i>	<i>Stima</i>
Accertamento di conformità	€ 1.000
Aggiornamento catastale	€ 500
certificato di agibilità	€ 500
Spese per tecnico	€ 1.000
spese stimate :	€ 3.000

RISPOSTA AL QUESITO

Accertata la conformità dei beni costituenti l'asse ereditario e indicato gli oneri e le procedure necessarie per la regolarizzazione, riscontrata l'impossibilità nel provvedere al una agevole divisione tra le gli eredi, anche con eventuale conguaglio economico secondo titolo, si riporta di seguito una tabella riepilogativo suddivisa per erede e per lotto individuato:

Valutazione quota	Lotto 1	Lotto 2	totale	Lotto 3	
	€ 91.392,00	€ 47.736,00		€ 13.113,80	
Spese	€ 4.000,00	€ 3.000,00		€ 0,00	
Proprietà	Quota	€ 87.392,00	€ 44.736,00	€ 13.113,80	
	1/6	€ 14.565	€ 7.456	€ 22.021	0
	1/12	€ 7.283	€ 3.728	€ 11.011	0
	1/6	€ 14.565	€ 7.456	€ 22.021	0
	1/6	€ 14.565	€ 7.456	€ 22.021	0
	1/6	€ 14.565	€ 7.456	€ 22.021	0
	1/12	€ 7.283	€ 3.728	€ 11.011	0
	1/6	€ 14.565	€ 7.456	€ 22.021	€ 13.114

Indice

Premessa	4
Quesiti formulati.....	5
Cronologia delle fasi di perizia.....	5
Identificazione dei beni oggetto di stima	6
Lotto 1: Appartamento in Bitonto, via privata Mongello n.20 – P2.....	9
1. <i>Descrizione</i>	9
2. <i>Documentazione fotografica</i>	12
3. <i>Titolarità e provenienza</i>	16
4. <i>Regolarità tecnico urbanistica</i>	16
Lotto 2: Appartamento in Bitonto, via privata Mongello n.21 – P2.....	17
1. <i>Descrizione</i>	17
2. <i>Documentazione fotografica</i>	18
3. <i>Titolarità e provenienza</i>	22
4. <i>Regolarità tecnico urbanistica</i>	22
Lotto 3: Locale deposito in Bitonto, via privata Mongello n.13 –PT.....	23
1. <i>Descrizione</i>	23
2. <i>Documentazione fotografica</i>	24
3. <i>Titolarità e provenienza</i>	25
4. <i>Regolarità tecnico urbanistica</i>	25
Valutazione Immobiliare	25
Risposta al quesito	29
Allegati.....	31
1. <i>Comunicazioni con le parti</i>	31

ASTE GIUDIZIARIE®
Dove si quantifica in:

€ 87.392 lotto 1

€ 44.736 lotto 2

€ 13.113 lotto 3.

La relativa suddivisione,

in relazione alla quantificazione individuata e tenuto conto delle rispettive quote di proprietà, è:

€ 22.021

€ 11.011

€ 22.021

€ 22.021

€ 22.021

€ 11.011

€ 22.021 + (lotto3 già di proprietà € 13.114

Quanto su premesso, sicuro di aver adempiuto al mandato conferitomi e nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione restando a disposizione del G.U. per ogni ed eventuale chiarimento.

Bari li, 21/03/2017

Il CTU,

ing. Salvatore Defino