

ROBERTO MASCIOPINTO INGEGNERE

Ordine Ingegneri della Provincia di Bari n° 5627 - Albo € 1126 - 3541

PROCEDURA N. RG
13641-15206/2019

TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

PRIMA STESURA

PROCEDURA N. RG 13641/2019-15206/2019

promossa da

Giudice: Dott.ssa Raffaella Simone

Premessa

Il Tribunale Civile e Penale di Bari, nella persona dell'Ill.mo sig. Giudice Raffaella Simone, in data 20/04/2021 nominava il sottoscritto ing. Roberto Masciopinto iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Bari al progressivo 5622 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 2654, quale C.T.U. incaricato.

In data 08/07/2021, lo scrivente compariva in udienza prestando il giuramento promissorio di rito, venendo a conoscenza del quesito a cui dare compiutamente risposta: "... stabilire il valore di mercato degli immobili oggetto di compravendita da (convenuto principale) a (convenuto secondario) al momento dei rispettivi rogiti notarili del 17.10.2018 e 30.11.2018..."

L'ill.mo giudicante disponeva i seguenti termini per l'espletamento dell'incarico:

- 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per l'inoltro della bozza di elaborato alle parti costituite;
- 30 giorni dalla ricezione dell'anzidetto elaborato per la trasmissione delle relative osservazioni;
- ulteriori 30 giorni per il deposito dell'elaborato peritale definitivo comprensivo delle osservazioni ricevute.

Iter delle operazioni peritali

In data 30/08/2021 alle ore 17.30 iniziavano le operazioni peritali con prima riunione in video-conferenza, finalizzata alla programmazione delle attività e dei sopralluoghi propedeutici al mandato. Sono presenti collegati in video-conferenza l'avvocato **Lanzi Michelangelo**, unitamente al consulente tecnico

di parte **ing. Franco Mastrorosa** già nominato in atti, per l'attore principale;

il consulente tecnico di parte **ing. Franco Mastrorosa** già nominato in atti per

l'attore secondario; l'avvocato **Filippo Grattagliano**, il quale nomina quale

consulente tecnico di parte **geom. Pasquale Gattolla**, per il convenuto

principale; l'avvocato **Savino Bernocco** in sostituzione dell'avv. Tiziana Di

Frenza, unitamente al consulente tecnico di parte **geom. Pasquale Gattolla**

già nominato in atti, per il convenuto secondario. Il CTU, al fine di poter

effettuare l'accesso agli immobili per poter effettuare le verifiche necessarie e

propedeutiche all'espletamento del mandato conferito, individuava la data del

07/09/2021 alle ore 9.00 per i sopralluoghi, recependo la disponibilità da parte

dei CTP a presenziare. Il CTU, inoltre, invitava i consulenti tecnici di parte a

fornire preventivamente allo stesso tutta la documentazione tecnica utile

all'uopo e relativa agli immobili indicati e nel dettaglio: titoli autorizzativi –

amministrativi (C.E., PdC, DIA, SCIA, CILA, Agibilità, ecc. ecc) completi di

planimetrie, prospetti e sezioni; planimetrie e visure catastali aggiornate,

recependo la disponibilità dei CTP.

In data **07/09/2021** alle **ore 9.30** proseguivano le operazioni peritali presso i

luoghi oggetto di consulenza alla presenza del consulente tecnico di parte **ing.**

Franco Mastrorosa per gli attori e del consulente tecnico di parte **geom.**

Pasquale Gattolla per i convenuti.

Preliminarmente si è visionato l'immobile sito in Via N. De Donato 14

eseguendo i propedeutici rilievi di carattere metrico-fotografico.

Nel seguito si è visionato l'immobile sito in Via P. Amedeo 2 eseguendo i

medesimi adempimenti. In tale sede i CTP si impegnavano a trasmettere la

documentazione urbanistico-catastale degli immobili.

Descrizione e stima degli immobili oggetto di procedura**1. Immobile sito in via Nicola De Donato 14-16 – Polignano a mare**

(BA)

L'immobile in oggetto è costituito da n. 3 distinti subalterni, così identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Polignano a Mare:

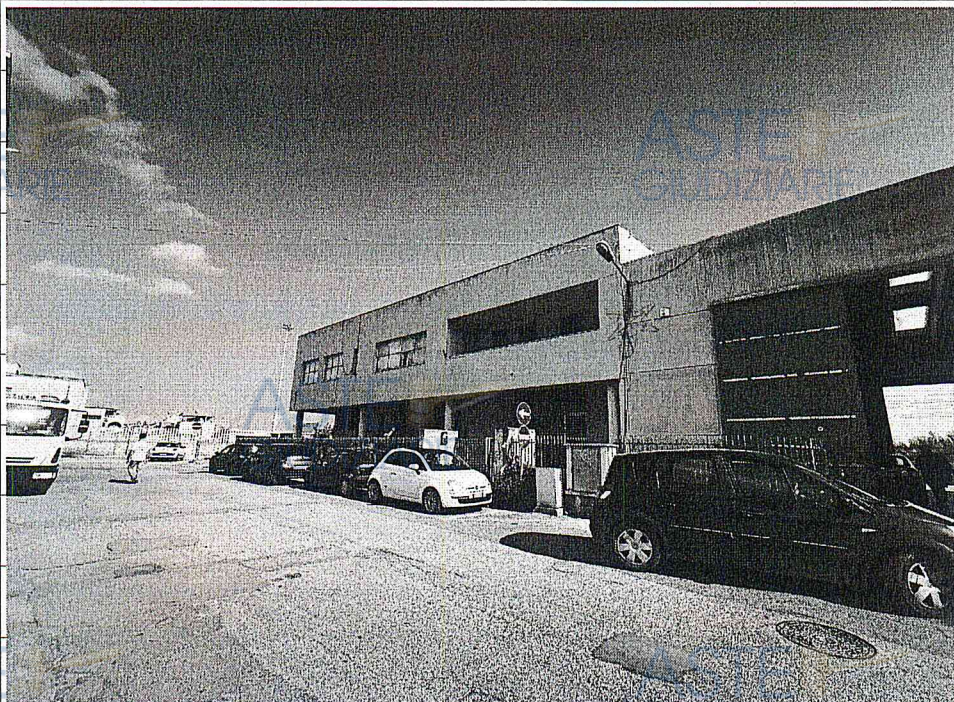
- Foglio n. 22 particella n. 700 subalterno n. 2 – Cat. A3 – Classe 5 –

Consistenza 5,5 vani – Sup. catastale 119 mq – Rendita 426,08 €;

- Foglio n. 22 particella n. 700 subalterno n. 3 – Cat. D1 – Rendita 60,00 € (cabina ENEL);

- Foglio n. 22 particella n. 700 subalterno n. 4 – Cat. D1 – Rendita 8.337,50 € (capannone).

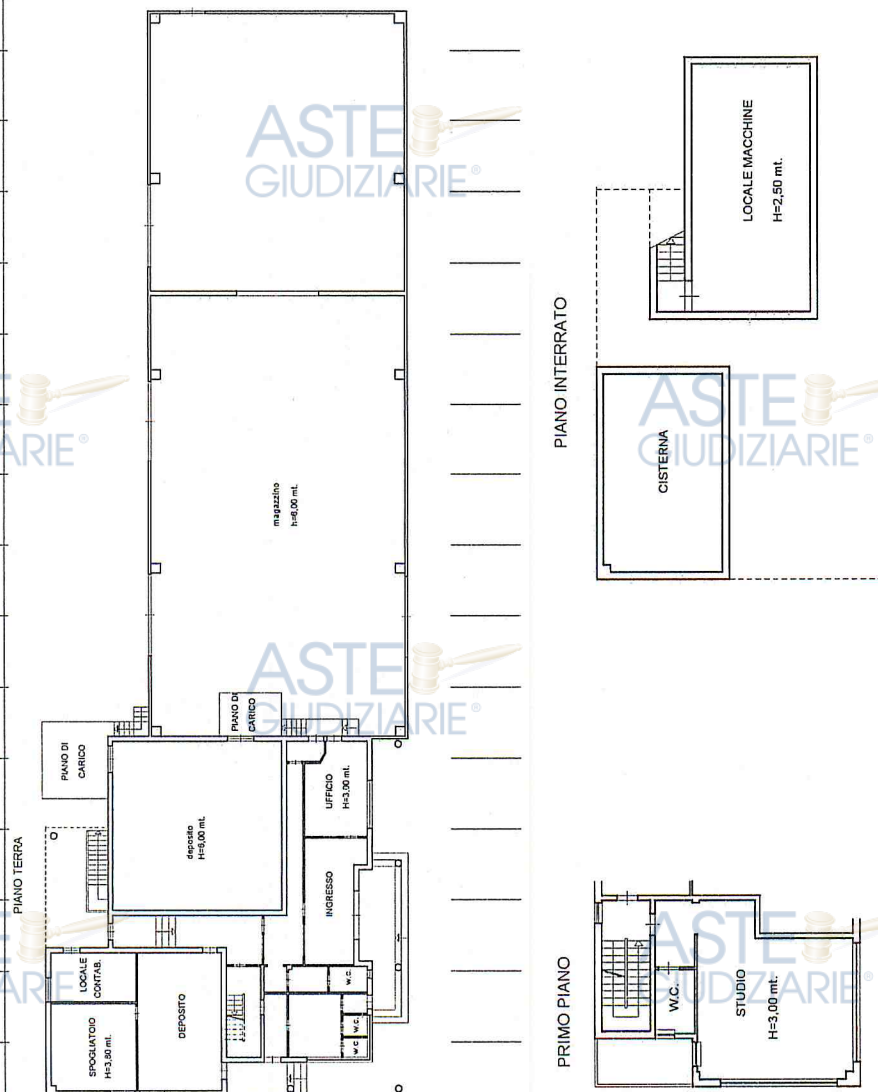
Il compendio periziato è allocato in Polignano a Mare (BA) alla via Nicola De Donato.



Risulta essere accessibile tramite due differenti ingressi ubicati rispettivamente al civ. 14 (locale magazzino a servizio del capannone) e 16

(studio e abitazione al primo livello, depositi e spogliatoi al piano terra).

Come anzidetto varcando l'accesso sito al civ. 14 si giunge all'interno del locale magazzino interno al capannone, internamente suddiviso in n. 2 ambienti distinti tramite una tramezzatura. Sulla parete posta a sinistra è presente un varco di accesso all'adiacente locale deposito munito di sottostante locale macchine accessibile da una rampa di scale esterna, nonché una rampa di scale tramite la quale si giunge all'interno di un vano ufficio e di un adiacente corridoio di collegamento con gli ambienti accessibili anche dal civ. 16.





Difatti sulla parete sinistra del corridoio vi è un'apertura di collegamento con il vano ingresso del civ. 16., mentre al culmine è presente un varco di collegamento con una zona destinata ad antibagno e bagno.



Sulla parete posta a destra dell'anzidetto ambiente, un vano porta funge da collegamento con un ulteriore disimpegno su cui si aprono un ambiente deposito munito di adiacente spogliatoio e il vano scala di collegamento con i livelli superiori, dal quale è possibile giungere, per il tramite di una zona filtro, all'interno di un ampio ambiente destinato ad antibagno con adiacenti n. 2 servizi igienici, nelle cui adiacenze vi è un ulteriore ingresso fronteggiante il porticato antistante di accesso.

Completa il livello un locale contabilità posto in posizione retrostante, una cabina ENEL posta a sud-est del locale magazzino e un'area esterna di pertinenza del capannone di forma simil-trapezoidale e consistenza mq 2.040,00 ca.

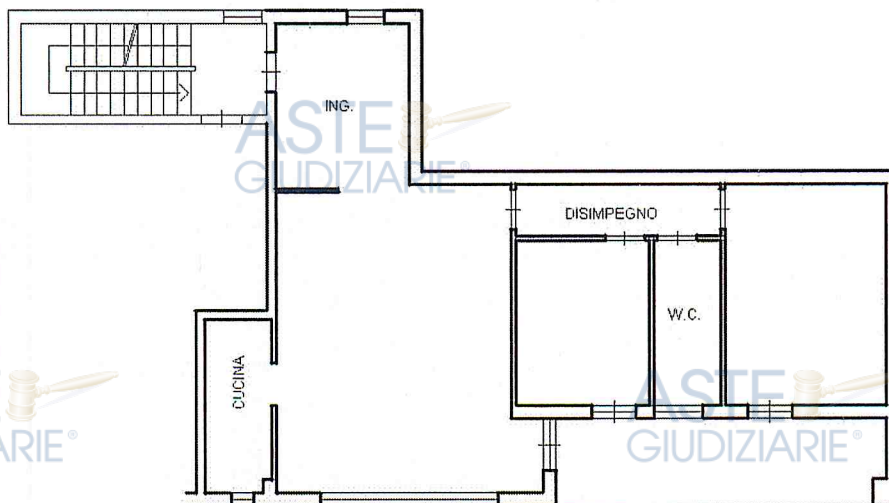
Dal vano scala comune si giunge al primo livello dove sono presenti uno studio con adiacente wc immediatamente a destra di chi giunge al piano e un alloggio di tipo economico immediatamente sovrastante il sottostante deposito.

E' internamente costituito da un ambiente ingresso direttamente accessibile dal vano scala comune, su cui si apre il soggiorno munito di adiacente cucinino.

Immediatamente a sinistra di chi accede al soggiorno si apre un vano porta di collegamento con l'adiacente disimpegno, posto a servizio della zona notte costituita da n. 2 camere da letto e n. 1 bagno.

Tutti gli ambienti risultano essere aerati e illuminati naturalmente tramite aperture finestrate.

Il cespite è munito, altresì, di un balcone a livello.



Il compendio pocanzi descritto è stato legittimato dal rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 28 del 24/03/1987;
- Autorizzazione di abitabilità del 10/01/1989;

documentazione cordialmente fornita dalle parti su richiesta dello scrivente.

La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative: stima sintetico-comparativa e stima per capitalizzazione del reddito.

Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e prezziari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti in primis dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, risalenti al secondo semestre 2018 in ossequio al quesito posto in sede di conferimento dell'incarico.

1.1 Stima sintetico-comparativa

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano per la tipologia laboratori (non risulta essere presente la tipologia dei capannoni industriali) i seguenti valori unitari:

V_{min} : €/mq 950,00 V_{max} : €/mq 1.250,00

Per la funzione residenziale invece:

V_{min} : €/mq 1.300,00 V_{max} : €/mq 1.600,00

da cui si può desumere un valore di mercato unitario medio di partenza pari a €/mq 1.100,00 per la zona del capannone e €/mq 1.450,00 per l'alloggio, i quali dovranno necessariamente essere riparametrati sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche del compendio, in ossequio alle aliquote dettate dalla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, così come di seguito esplicitato:

a. Posizione: -0,30

b. Stato conservativo: -30,00

c. Livello manutentivo: -3,00

d. Prospicienza: -0,50

e. Destinazione: -0,10

f. Livello manutentivo: -3,00

g. Finiture: -1,00

h. Luminosità: -0,50

i. Impianti: -0,90

j. Distribuzione interna: -0,50

a cui aggiungere un ulteriore coefficiente correttivo del 20% afferente il
fattore di conversione della tipologia edilizia OMI per il solo capannone:

k. Tipologia OMI: -20,00

Quanto sopra implica pertanto il seguente valore unitario di mercato di
partenza:

$$V_{m,s,c,OMI} = \text{€/mq } 1.100,00 - 59,80\% = \text{€/mq } 453,20 \text{ (capannone)}$$

$$V_{m,s,c,OMI} = \text{€/mq } 1.450,00 - 39,80\% = \text{€/mq } 872,90 \text{ (alloggio)}$$

Ulteriore fonte da cui poter evincere quotazioni unitarie funzionali alla stima
del valore di mercato al secondo semestre 2018 è il portale www.requot.com,
il quale menziona i seguenti valori di mercato:

a. Capannone

$$V_{\min}: \text{€/mq } 425,00 \quad V_{\max}: \text{€/mq } 510,00$$

b. Alloggio

$$V_{\min}: \text{€/mq } 1.240,00 \quad V_{\max}: \text{€/mq } 1.670,00$$

A fronte delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite e della
sostanziale convergenza fra i valori dettati dalle fonti richiamate, si ritiene
pertanto di poter asserire come il valore unitario di mercato del compendio
possa univocamente determinarsi in

$$V_{m,s,c} = \text{€/mq } 450,00 \text{ (capannone)}$$

$$V_{m,s,c} = \text{€/mq } 850,00 \text{ (alloggio)}$$

1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari mensili:

a. O.M.I.

$$L_{\min}: \text{€/mq* mese } 4,00 \quad L_{\max}: \text{€/mq } 5,20 \text{ * mese (laboratori)}$$

L_{min} : €/mq*mese 4,30 L_{max} : €/mq 5,30*mese (alloggio)

b. Requot

L_{min} : €/mq*mese 1,00 L_{max} : €/mq 1,50*mese (capannone)

L_{min} : €/mq*mese 3,80 L_{max} : €/mq 5,00*mese (alloggio)

Così come operato in precedenza le quantificazioni O.M.I. verranno riparametrate nel seguente modo:

$L_{c.r.OMI}$ = €/mq*mese 4,60 – 59,80% = €/mq*mese 1,85 (capannone)

$L_{c.r.OMI}$ = €/mq*mese 4,80 – 39,80% = €/mq*mese 2,89 (alloggio)

A fronte delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite e della sostanziale convergenza fra i valori dettati dalle fonti richiamate, si ritiene pertanto di poter asserire come il valore locativo unitario di mercato del compendio possa univocamente determinarsi in:

$L_{c.r.}$ = €/mq*mese 1,85 (capannone)

$L_{c.r.}$ = €/mq*mese 2,89 (alloggio)

Il segmento di mercato analizzato consente, altresì, di determinare il seguente saggio di capitalizzazione:

$$r_{capannone} = 12 \times (L_{medOMI} + L_{medreq}) / (V_{medOMI} + V_{medreq}) = 12 \times (4,60 \times 0,8 + 1,25) / (1.100,00 \times 0,8 + 467,50) = 4,39\%$$

$$r_{alloggio} = 12 \times (L_{medOMI} + L_{medreq}) / (V_{medOMI} + V_{medreq}) = 12 \times (4,80 + 4,40) / (1.450,00 + 1.455,00) = 3,80\%$$

Capitalizzando pertanto i canoni locativi unitari di calcolo si ottengono i seguenti valori di mercato unitari, da epurare di un'aliquota pari al 20% indotta dalle spese a carico del locatore, dettata dalla bibliografia in materia (Forte):

$$V_{m.c.r.} = 0,80 \times 12 \times 1,85 / 4,39\% = \text{€/mq } 404,56 \text{ (capannone)}$$

$$V_{m.c.r.} = 0,80 \cdot 12 \cdot 2,89 / 3,80\% = \text{€/mq } 730,11 \text{ (alloggio)}$$

1.3 Individuazione del valore di mercato finale

Individuate altresì le seguenti consistenze superficiali, calcolate in ossequio a quanto stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa:

Alloggio: mq 119,00

Capannone: mq 1.130,00 (sup. coperta) + 62,00*0,50 (locali interrati) + 25,00*0,05+2.015,00*0,02 (area di pertinenza) = mq 1.202,55

si ottengono i seguenti valori di mercato parziali del compendio:

$$V_{m\text{capannone}} = (\text{€/mq } 404,56 + \text{€/mq } 450,00)/2 * \text{mq } 1.202,55 = \text{€ } 513.825,64$$

$$V_{m\text{alloggio}} = (\text{€/mq } 730,11 + \text{€/mq } 850,00)/2 * \text{mq } 119,00 = \text{€ } 94.016,55$$

Per un valore totale del primo compendio periziato, stimato alla data della compravendita (fine 2018), pari a:

$$V_{m\text{compendio1}} = \text{€ } 607.842,19 \sim \text{€ } 608.000,00$$

(diconsi euroseicentoottomila/00)

2. Immobile sito in via Principe Amedeo 2 – Polignano a mare (BA)

L'immobile in oggetto è così identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Polignano a Mare:

- Foglio n. 21 particella n. 28 subalterno n. 6 – Cat. C1 – Classe 2 – Consistenza 82 mq – Sup. catastale 86 mq – Rendita 1.774,44 €.

Il cespite è allocato in Polignano a Mare (BA) alla via Principe Amedeo civ.

2.

Risulta far parte di un unico locale commerciale adibito a ristorazione, costituito da n. 2 subalterni (di cui quello posto a sinistra di chi fronteggia il fabbricato non oggetto di procedura) aventi accessi separati fronteggianti la

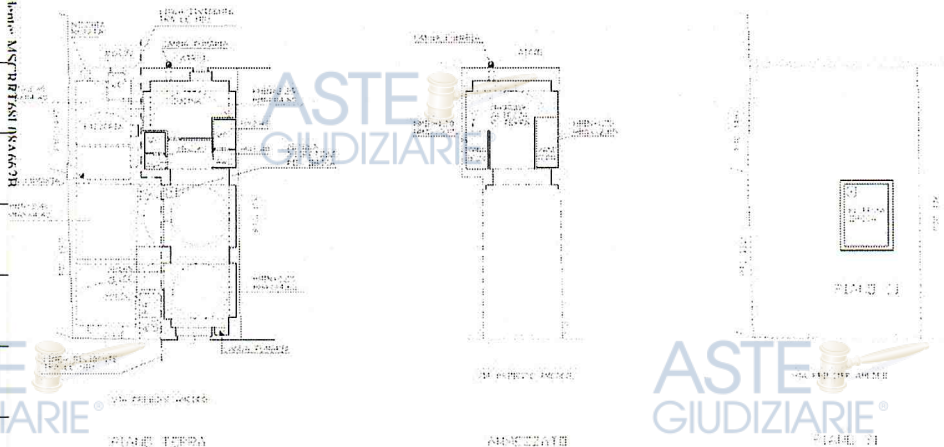
pubblica via.



Varcato l'accesso alla porzione di locale si giunge all'interno della porzione di locale adibita ai fruitori, attrezzata con tavoli e sedie.

In posizione fronteggiante all'accesso, invece, è presente la cucina, posta in posizione retrostante, mentre lateralmente sono presenti n. 2 servizi igienici muniti di antibagno, aventi altezza contenuta (m 2,40) posto che soppalcati per far posto a due vani tecnici aventi medesima sagoma.

Completa il compendio la presenza di una riserva idrica posta al piano scantinato.



Il compendio pocanzi descritto è stato legittimato dal rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- P.d.C. Suap n. 1/2019;
- SCIA n. prot. 19038/2019;
- SCIA in variante n. prot. 24015/2020;

documentazione cordialmente fornita dalle parti su richiesta dello scrivente.

La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative: stima sintetico-comparativa e stima per capitalizzazione del reddito.

Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e prezziari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti in primis dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, risalenti al secondo semestre 2018 in ossequio al quesito posto in sede di conferimento dell'incarico.

2.1 Stima sintetico-comparativa

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano per la tipologia locali commerciali i seguenti valori unitari:

$V_{\min}$: €/mq 2.200,00 $V_{\max}$: €/mq 3.200,00

da cui si può desumere un valore di mercato unitario medio di partenza pari a €/mq 2.700,00, il quale dovrà necessariamente essere riparametrato sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche, in ossequio alle aliquote dettate dalla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, così come di seguito esplicitato:

a. Posizione: +0,50

b. Servizi pubblici: +0,30

c. Trasporti pubblici: +0,50

d. Servizi commerciali: +0,10

e. Verde pubblico: +0,10

f. Parcheggi: -0,10

g. Stato conservativo: +5,00

h. Livello manutentivo: +3,00

i. Destinazione: -0,10

j. Livello manutentivo: +3,00

k. Luminosità: +0,50

l. Impianti: +0,50

Quanto sopra implica pertanto il seguente valore unitario di mercato di partenza:

$$V_{m,s.c.OMI} = \text{€/mq } 2.700,00 + 13,30\% = \text{€/mq } 3.059,10$$

Ulteriore fonte da cui poter evincere quotazioni unitarie funzionali alla stima del valore di mercato al secondo semestre 2018 è il portale www.requot.com, il quale menziona i seguenti valori di mercato:

$$V_{min}: \text{€/mq } 2.200,00 \quad V_{max}: \text{€/mq } 3.200,00$$

A fronte delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite e della sostanziale convergenza fra i valori dettati dalle fonti richiamate, si ritiene pertanto di poter asserire come il valore unitario di mercato del compendio possa univocamente determinarsi in

$$V_{m,s.c.} = \text{€/mq } 3.059,10$$

2.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari mensili:

a. O.M.I.

$$L_{min}: \text{€/mq} \cdot \text{mese } 9,20 \quad L_{max}: \text{€/mq } 13,20 \cdot \text{mese}$$

b. Requot

$$L_{min}: \text{€/mq} \cdot \text{mese } 9,00 \quad L_{max}: \text{€/mq } 13,00 \cdot \text{mese}$$

Così come operato in precedenza, le quantificazioni O.M.I. verranno riparametrate nel seguente modo:

$$L_{c.r.OMI} = \text{€/mq} \cdot \text{mese } 11,20 + 13,30\% = \text{€/mq} \cdot \text{mese } 12,69$$

A fronte delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite e della sostanziale convergenza fra i valori dettati dalle fonti richiamate, si ritiene

pertanto di poter asserire come il valore locativo unitario di mercato del
compendio possa univocamente determinarsi in:

$$L_{c.r.} = \text{€/mq} \cdot \text{mese } 12,69$$

Il segmento di mercato analizzato consente, altresì, di determinare il seguente
saggio di capitalizzazione:

$$r = 12 \times (L_{\text{medOMI}} + L_{\text{medreq}}) / (V_{\text{medOMI}} + V_{\text{medreq}}) = 12 \cdot (11,20 + 11,00) / \\ (2.700,00 + 2.700,00) = 4,93\%$$

Capitalizzando pertanto i canoni locativi unitari di calcolo si ottengono i
seguenti valori di mercato unitari, da epurare di un'aliquota pari al 20%
indotta dalle spese a carico del locatore, dettata dalla bibliografia in materia
(Forte):

$$V_{m.c.r.} = 0,80 \cdot 12 \cdot 12,69 / 4,93\% = \text{€/mq } 2.471,08$$

2.3 Individuazione del valore di mercato finale

Individuate altresì le seguenti consistenze superficiali, calcolate in ossequio a
quanto stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa:

Negozi: mq 86,00

si ottiene il seguente valore di mercato parziale del cespite:

$$V_m = (\text{€/mq } 2.471,08 + \text{€/mq } 3.059,10) / 2 \cdot \text{mq } 86,00 = \text{€ } 237.797,74$$

L'anzidetto valore appare indubbiamente meritevole di un'ulteriore
decurtazione del 30% derivante dalla scarsa commerciabilità correlata alla
circostanza che trattasi di porzione di attività di ristorazione avente minore
appetibilità sul mercato, se presa autonomamente.

Pertanto il valore di mercato finale del cespite, stimato alla data della
compravendita (fine 2018) e arrotondato in c.t., è determinato in

€ 183.000,00 (diconsi eurocentoottantatremila/00)

ROBERTO MASCIOPINTO INGEGNERE

Ordine Ingegneri della Provincia di Bari n° 5622 - albo C. 13/11/2014

PROCEDURA N. RG
13641-15206/2019

Conclusioni

L'intero compendio oggetto di perizia è stimato in

€ 791.000,00 (diconsi euro settecentonovantunomila/00)

Il sottoscritto, consultati i documenti riportati in atti, acquisita la documentazione, e svolta ogni altra operazione necessaria alla redazione della presente perizia, rassegna il presente elaborato dichiarandosi sin d'ora disponibile a fornire eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Bari, 19 novembre 2021

In fede

Ing. Roberto Masciopinto



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Roberto Masciopinto".