



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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 419/2005 R.G.E. (A  
CUI E' RIUNITA LA N. 196/2008 R.G.E.) PROMOSSA DA OMISSIS IN  
DANNO DI OMISSIS.



ESPERTO STIMATORE: ING. MAURO SANTORO





**INDICE**

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI IL CESPITE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>26</b>





## 1. PREMESSA

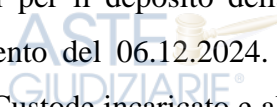
Il sottoscritto Ing. Mauro Santoro nell'udienza del 16 luglio 2024 ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. l'incarico di svolgere consulenza tecnica nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto. In particolare all'Esperto è stato rimesso il compito di descrivere e stimare la particella 1591 (ex 95) del foglio di mappa 57 del Comune di Santeramo in Colle, esaminare gli atti - in particolare la relazione già depositata nel fascicolo d'ufficio OMISSIS - accedere all'immobile, effettuare i rilievi fotografici e tecnici e, infine, depositare l'elaborato in Cancelleria.



## 2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE

Il sottoscritto successivamente al deposito dell'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico della procedura, ha provveduto all'esame degli atti depositati nel fascicolo telematico e, in particolare, della relazione depositata dal Consulente tecnico OMISSIS.

Lo scrivente ha quindi estratto dall'Ufficio del Catasto di Bari il foglio di mappa catastale, la visura storica della particella immobiliare oggetto di perizia e ha effettuato l'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria, allegando la documentazione alla presente perizia (cfr. All.ti NN. 4, 8). Svolti i preliminari accertamenti tecnici, ha quindi potuto svolgere i sopralluoghi presso il cespite oggetto di pignoramento in data 30.09.2024, 12.11.2024, 30.12.2024 e 16.01.2025. A seguito del primo accesso ricognitivo del 30.09.2024, riscontrati gli edifici realizzati sulla particella catastale, in data 07.10.2024 il sottoscritto ha depositato l'istanza di autorizzazione ad avvalersi dell'ausilio di un collaboratore al fine di operare il rilievo metrico dei luoghi. Considerate le difficoltà riscontrate negli accessi, il tempo trascorso per le operazioni di rilievo e gli accertamenti tecnici richiesti, lo scrivente in data 30.11.2024 ha depositato una nuova istanza avente per oggetto la richiesta di proroga di 120 giorni per il deposito della relazione tecnica, in seguito autorizzata dal G.E. con provvedimento del 06.12.2024. Il C.T.U. recatosi sui luoghi di perizia unitamente al professionista Custode incaricato e alle parti intervenute, ha potuto accertare l'ubicazione, le consistenze ed i confini del cespite; ha eseguito rilievi metrici e fotografici, annotato il tipo e la qualità dei fabbricati ispezionati e quant'altro



necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza tra le documentazioni catastali e comunali estratte dai competenti Uffici e lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione e sottoscrizione dei verbali di sopralluogo allegati alla presente relazione. Durante i sopralluoghi il OMISSIS, aggiudicatario del lotto distinto in Catasto al Foglio 57 Particella 44, ha dichiarato a verbale di aver *provveduto ai fini conservativi della struttura del capannone a munirla della copertura in coibentato oggi visibile nonché di canalizzazione per lo smaltimento delle acque piovane che allagavano il piano seminterrato...* (cfr. All. N. 1).

Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio tecnico comunale le informazioni urbanistiche ed edilizie inerenti il cespite in oggetto (cfr. All. N. 5).

Inoltre, il C.T.U. ha richiesto ai preposti Uffici del Comune di Santeramo in Colle il Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia e l'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine della parte debitrice. (cfr. All. N. 6). Da detti certificati lo scrivente evidenzia che il Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS:

- è di stato civile celibe;
- risulta residente in OMISSIS.

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

### **3. IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI IL CESPITE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

Dalla lettura degli atti depositati nel fascicolo telematico risulta oggetto di pignoramento, tra gli altri, il seguente bene immobile in piena proprietà del OMISSIS, così di seguito descritto nell'atto di pignoramento notificato dal creditore procedente OMISSIS e trascritto il 04/08/2005: "*...Suolo, tipizzato in zona D2, nell'abitato di Santeramo in Colle alla Contrada Alessandriello, esteso are 16,02, in Catasto terreni del Comune di Santeramo in Colle, foglio di mappa 57, particella 95*".





Dalla lettura della certificazione notarile del 02/07/2008, sostitutiva del Certificato ipocatastale attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C.), prodotto in atti dal creditore OMISSIS e dal successivo aggiornamento dell'ispezione ipotecaria sino alla data del 14/02/2025 (Cfr. All. N. 8), per il cespite in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *“Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 14 dicembre 2004 ai nn.ri 61183/14867. A favore: OMISSIS con sede in OMISSIS (codice fiscale: OMISSIS); contro: OMISSIS, nato il OMISSIS ...(codice fiscale: OMISSIS);*
- *Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 4 agosto 2005 ai nn.ri 41708/25339. A favore: OMISSIS (codice fiscale: OMISSIS); contro: OMISSIS, nato il 22 aprile 1962 a OMISSIS ...(codice fiscale: OMISSIS);*
- *Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 26 febbraio 2008 ai nn.ri 8955/5809. A favore: OMISSIS con sede in OMISSIS (codice fiscale: OMISSIS); contro: OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS ...(codice fiscale: OMISSIS).*

#### 4. RISPOSTE AI QUESITI

Il C.T.U. provvede alla formazione del lotto individuato per la vendita del cespite oggetto della presente procedura e a rispondere agli ulteriori quesiti formulati.

#### LOTTO UNICO:

**Piena proprietà dell'unità immobiliare distinta nel Catasto Terreni del Comune di Santeramo in Colle al Foglio 57 Particella 1591 (ex 95).**

#### 4.1 Individuazione, descrizione, confini, vincoli e servitù.

Il lotto immobiliare è costituito da un suolo censito nel Catasto Terreni del Comune di Santeramo in Colle (Ba) al Foglio 57, P.lla 1591 (ex P.lla 95), alla via Alessandriello, su cui risultano edificati una palazzina a due piani e un capannone serviti da un piazzale asfaltato antistante (Cfr. All. N. 2 - *Inquadramento zona urbana con sovrapposizione mappa catastale particella 1591, foglio 57*).

Il cespite è situato nella periferia comunale ed è raggiungibile, per chi proviene dalla via Alessandriello, dalla strada di accesso privata posta sulla strada comunale esterna Denora, in corrispondenza dell'incrocio con la strada provinciale 160 Altamura-Laterza (Cfr. All. N. 2 foto n. 1). A tal proposito lo scrivente ha estratto dall'Archivio notarile di Bari l'atto di costituzione di servitù di passaggio perpetua del 07.05.1973 registrato a Gioia del Colle il 19.05.1973 (Rep. n. 3199, Racc. n. 204, notaio OMISSIS) (Cfr. All. n. 7). In detto atto si specifica che l'accesso dalla via pubblica alla ex P.lla 95 (attuale P.lla 1591) del foglio 57, avviene attraverso la striscia di terreno appartenente alla ex P.lla 45 (attuale P.lla 44) del Foglio 57. In particolare, in seguito al detto atto di costituzione di servitù, la ex P.lla 45 risulta essere stata dapprima frazionata con frazionamento del 23.01.1975 e, quindi, soppressa e unita con l'attuale P.lla 44 del Foglio 57 con variazione d'Ufficio del 10/10/1995 (Cfr. All. 4 e relazione notarile in atti).

Percorsa quindi la detta strada di accesso si giunge al cancello automatico d'ingresso al complesso immobiliare recintato comprendente le dette Particelle 44 e 1591 del Foglio 57 (Cfr. All. N. 2 foto n. 2, All. N. 3.C). Il piazzale pertinenziale antistante la particella in oggetto risulta indiviso con quello della Particella 44.

La Particella 1591 confina a Sud con le Particelle 97 e 98 del Foglio 57, mentre a Nord, Est e Ovest con la Particella 44 del Foglio 57 (Cfr. All. N. 4).

Sulla Particella 1591 è realizzato lungo il confine un primo edificio a due piani posto sulla sinistra dell'ingresso entrando nel complesso dal detto cancello. Il fabbricato è costituito da un appartamento a piano terra attualmente adibito ad alloggio del custode del compendio immobiliare e da un ulteriore primo piano inagibile, in stato di abbandono e in buona parte demolito (Cfr. All. N. 2 foto nn. 3, 4, 5, All. N. 3.C). L'appartamento di piano terra è composto da un ingresso (Cfr. All. N. 2 foto n. 6, All. N. 3.C), un ripostiglio (Cfr. All. N. 2 foto n. 7, All. N. 3.C), un soggiorno con angolo cottura (Cfr. All. N. 2 foto n. 8, All. N. 3.C), un servizio igienico (Cfr. All. N. 2 foto n. 9, All. N. 3.C), un disimpegno (Cfr.

All. N. 2 foto n. 10, All. N. 3.C) e due camere (Cfr. All. N. 2 foto nn. 11, 12, All. N. 3.C). E' inoltre servito da un impianto idrico-fognante, un impianto elettrico per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori; l'acqua sanitaria è riscaldata da un boiler elettrico. L'unità immobiliare non possiede un impianto di riscaldamento, all'ingresso è presente una stufa murale a legna con scarico dei fumi a parete. Il pavimento degli ambienti principali è in piastrelle di ceramica di colore chiaro 30 x 30 cm. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco. Il rivestimento delle pareti dei servizi igienici è in piastrelle di ceramica di colore chiaro 20 x 20 cm. Le porte interne sono in legno a battente, gli infissi in lega di alluminio.

Il primo piano, raggiungibile dal piazzale tramite una precaria scala esterna in acciaio priva di corrimano (Cfr. All. N. 2 foto n. 5, All. 3.C), è allo stato rustico ed in buona parte demolito. Risultano infatti incomplete le murature di tomagno e le tramezzature, mentre risultano rimossi le porte e gli infissi (Cfr. All. N. 2 foto nn. 13÷19, All. 3.D).

Lo stabile ha struttura in muratura, solaio d'interpiano in latero-cemento armato. La copertura è in telaio di acciaio a falde con copertura in pannelli coibentati. Le pareti di tomagno e le tramezzature sono in mattoni di tufo.

Dal soprualogo svolto, la palazzina si presenta in mediocre stato di manutenzione. Non sono presenti apparenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni.

Il capannone di forma pressoché rettangolare è adiacente alla detta palazzina ed è realizzato per l'intera lunghezza lungo il confine con le Particelle 97 e 98 del Foglio 57 (Cfr. All. N. 2 foto n. 20, All. N. 3.F). L'edificio è stato nel tempo ampliato sino alla configurazione attuale realizzata in parte con telaio portante in calcestruzzo armato e solaio d'interpiano in latero-cemento armato, e in parte con strutture portanti in acciaio e coperture in pannelli di lamiera coibentata. Le tramezzature interne sono in blocchetti in cemento privi di intonaco o in pannelli coibentati. La pavimentazione interna è in battuto di cemento, mentre gli infissi sono in alluminio. L'edificio si sviluppa su tre livelli. Al piano rialzato si accede dal primo portone in acciaio a quattro ante posto a piano terra sulla sinistra del prospetto (Cfr. All. N. 2 foto n. 21, All. N. 3.F). Percorsa la rampa in salita interna si giunge ad un primo vano dotato di due servizi igienici e da un piccolo ambiente sopraelevato (Cfr. All. N. 2 foto nn. 22, 23, 24, All. N. 3.G). In detto ampio vano sono presenti evidenti segni di infiltrazione d'acqua meteorica in corrispondenza di un pluviale di raccolta dell'acqua meteorica posto all'interno del locale tra la parete di confine con la



Particella 98 e quella adiacente alla palazzina. Superato un tramezzo ed una porta si giunge ad un secondo ed ultimo grande vano (Cfr. All. N. 2 foto nn. 25, 26, 27, All. N. 3.G). Dal successivo secondo portone di piano terra si giunge tramite una rampa inclinata al piano seminterrato costituito da un unico grande ambiente illuminato da un pozzo luce, oltre che dall'impianto di illuminazione artificiale. Le pareti interrate intonacate presentano distacchi delle finiture e segni di infiltrazioni e umidità (Cfr. All. N. 2 foto nn. 28, 29, 30, 31, All. NN. 3.E, 3.F).



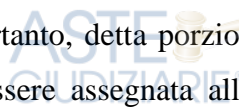
Inoltre, a piano terra sono presenti ulteriori cinque box uso deposito con accessi da portoni scorrevoli in acciaio prospicienti il piazzale (Cfr. All. N. 2 foto nn. 32÷43, All. N. 3.F).



Durante il sopralluogo nonostante non sia stato possibile verificare eventuali malfunzionamenti degli impianti tecnologici, risulta necessario una verifica del funzionamento di quelli esistenti nonché la rispondenza degli stessi all'attuale normativa del settore ed un'eventuale loro messa a norma di legge.



Infine, lo scrivente fa presente che dal rilievo eseguito e dalla sovrapposizione cartografica catastale si evince che un ambiente di piano rialzato avente accesso dal confinante capannone posto sulla Particella 44 del Foglio 57, ricade in parte sulla Particella 1591 oggetto della presente perizia. Detto ambiente è confinante con il vano 2 di piano rialzato del capannone oggetto di perizia. Pertanto, detta porzione di locale riportato con tratteggio sulla planimetria allegata dovrà essere assegnata alla particella 1591 sino al confine con la particella 44 realizzando una parete divisoria tra le proprietà (cfr. All. N. 2 foto nn. 44, 45 ed All. N. 3.G).



Lo stato dei luoghi del lotto immobiliare è raffigurato nelle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2, 3.A, 3.B, 3.C, 3.D, 3.E, 3.F, 3.G).



#### **4.2 Dati catastali, storia ipotecaria – provenienza del bene pignorato. Eventuali oneri condominiali ordinari e straordinari dovuti.**



Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza il cespite in oggetto costituente il lotto è allibrato nel Catasto Terreni del Comune censuario di Santeramo in Colle (Ba) come segue:



Area di enti urbani e promiscui dal 26/10/2007:

Foglio	P.IIa	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Dati derivanti da
57	1591	-	ENTE URBANO	1602	Tipo mappale del 26/10/2007 Pratica n. BA0673234 in atti dal 26/10/2007 (n. 673234.1/2007)

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: Foglio 57 Particella 95.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:

Foglio	P.IIa	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito		Dati derivanti da
					Domenicale	Agrario	
57	95	-	Vigneto 2	1602	€ 7,03	€ 5,38	Impianto meccanografico del 04/10/1976

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata per la piena proprietà al OMISSIS, nato a OMISSIS (c.f.: OMISSIS).

Alla presente relazione si allega la visura storica catastale aggiornata al 17.07.2024 (cfr. All. N. 4).

Da indagini svolte, la particella 1591 del foglio catastale 57 non rientra tra quelle individuate tra le Zone Economiche Speciali (ZES).

Sulla scorta della documentazione in atti, alla data dell'atto della notifica del pignoramento la parte debitrice era intestataria dell'unità immobiliare stessa in forza di un atto regolarmente trascritto.

Sulla base della certificato notarile del 02.07.2008 in atti, lo scrivente riporta la seguente provenienza ventennale del bene in oggetto:

*"...a favore: OMISSIS, nato a OMISSIS (codice fiscale OMISSIS), contro: OMISSIS, nato a OMISSIS (codice fiscale: OMISSIS) – proprietario nel ventennio, in forza di atto di compravendita del dottor OMISSIS, Notaio in OMISSIS, in data 2 ottobre 1995 rep. n. 65015, trascritto a Bari il 4 ottobre 1995 ai nn.ri 31064/23511. Immobili: suolo alla periferia di Santeramo in Colle alla contrada Alessandriello tipizzato in zona D2 per attività annonarie e compatibili con esse con delibera del Consiglio Comunale in data 14 marzo 1990 n. 101 ed esteso circa are sedici e centiare due ..."*



Per quanto attiene eventuali spese insolute inerenti la conduzione del lotto immobiliare, lo scrivente fa presente che lo stesso non risulta far parte di immobili oggetto di condominio. Pertanto, per quanto è dato sapere non vi sono oneri condominiali da versare e/o spese insolute.



**4.3 Titoli edilizi assentiti. Abitabilità edilizia. Certificato di Destinazione Urbanistica. Difformità urbanistiche e catastali riscontrate. Abusi edilizi riscontrati ed eventuale sanabilità edilizia. Attestato di prestazione energetica (APE).**



A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio del Catasto di Bari lo scrivente ha richiesto all'Ufficio tecnico del Comune di Santeramo in Colle la documentazione comprovante la legittimità urbanistica ed edilizia dei fabbricati realizzati sulla Particella catastale 1591 (ex 95) del Foglio 57 (Licenze e/o Concessioni edilizie, Certificato di Abitabilità/Agibilità, eventuali successivi titoli edilizi depositati quali DIA, SCIA, CILA, condoni, sanatorie, etc), depositando apposita richiesta di accesso agli atti. A seguito della documentazione tecnica estratta l'Ufficio tecnico comunale ha rilasciato allo scrivente CTU una dichiarazione inerente l'unica pratica edilizia rinvenuta riguardante il cespite oggetto della procedura (Cfr. All. N. 5).



Inoltre, ha estratto dall'Ufficio tecnico del Comune di Santeramo in Colle il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella catastale in oggetto da cui si evince che la stessa, nel vigente Piano Regolatore Generale, ricade in "*Zone D2 per attività annonarie e compatibili con esse*". Si rimanda pertanto alla lettura del Certificato allegato e agli strumenti comunali vigenti e/o adottati (cfr. All. N. 5).



Da quanto riferito dal Comune di Santeramo in Colle, sulla base delle ricerche d'archivio svolte, per la palazzina risulta essere stata presentata in data 10/12/2004 una domanda di sanatoria per opere edilizie abusive (condono edilizio) ai sensi della Legge n. 326/2003 e L.R. n. 28/2003 per "*opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*". Detta domanda, per la quale risultano versate la prima rata dell'oblazione e degli oneri concessori, è inerente la richiesta di sanatoria del solo piano terra della palazzina adibita ad ufficio per una superficie netta di 62,6 mq e la cui data di ultimazione dei lavori dichiarata è il 27/01/2004. Nella detta domanda non è citato il primo





piano della palazzina, rappresentato sulla documentazione fotografica allegata. Alla detta istanza, priva dei richiesti elaborati tecnici progettuali, non è ancora seguito il rilascio del relativo titolo edilizio in sanatoria.

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la richiesta di condono del piano terra della palazzina, si possono elencare le seguenti difformità:

- all'attualità, il prospetto principale di piano terra non riporta una finestra, mentre la porta risulta trasformata in finestra (cfr. foto n. 3 All. N. 2 e foto allegate alla domanda di condono All. N. 5);
- all'attualità è presente un incremento volumetrico (non quantificabile per la mancanza di elaborati tecnici allegati all'istanza di condono) in corrispondenza dell'attuale ingresso e ripostiglio dell'appartamento di piano terra della palazzina. Detto aumento di volume comporta anche una diversa conformazione della sagoma della struttura del solaio di copertura del piano terra (cfr. foto n. 3 All. N. 2 e foto allegate alla domanda di condono All. N. 5);
- l'attuale primo piano, risulta al rustico ed in buona parte demolito. In particolare risultano demoliti l'originaria copertura, parte dei muri di compagno, gli infissi, le porte e gli impianti tecnologici (cfr. All. N. 2, foto nn. 14÷19 e foto allegate alla domanda di condono All. N. 5);
- risulta posta in opera una tettoia a copertura dell'intero primo piano della palazzina, più ampia dalla precedente, realizzata con struttura in acciaio e copertura con pannelli coibentati, ancorata alla struttura portante della palazzina ed infissa al suolo. Inoltre il terrazzo di primo piano è stato dotato di parapetto in muratura. Il primo piano è accessibile mediante scala in acciaio precaria priva di corrimano. Dette opere non sono presenti sulle foto allegate alla detta istanza di condono (cfr. All. N. 3, 4, 5, 14, 15, 16 e foto allegate alla domanda di condono All. N. 5).

Infine, l'altezza interna minima dei vani di piano terra risulta di circa m 2,51.

Come già riferito il capannone posto lungo il confine sud della particella e aderente alla detta palazzina, risulta essere stato edificato in totale assenza di permessi edilizi.

Dal confronto tra le ortofoto pubblicate dal S.I.T. della Regione Puglia e la domanda di condono estratta, le opere realizzate sulla particella catastale in oggetto, sono state



probabilmente edificate nel periodo compreso tra il 1997 e il 2004. Dall'osservazione delle ortofoto pubblicate, nel tempo, il capannone ha subito diverse trasformazioni sino all'attuale configurazione.

Il sottoscritto ha quindi richiesto all'ufficio tecnico comunale l'eventuale presenza in archivio di ulteriori pratiche tecniche e/o titoli edilizi rilasciati per gli immobili (palazzina e capannone attiguo) attualmente realizzati ed insistenti sulla particella d'interesse n. 1591 (ex P.lla 95) del Foglio 57. Con nota pec del 05/02/2025, l'Ufficio tecnico comunale ha comunicato che "... in riferimento all'immobile sito alla via Alessandriello, non si è avuto alcun riscontro ulteriore oltre a quanto già indicato con nostra precedente nota del 12.09.2024" (Cfr. All. N. 5).

Lo scrivente ha quindi potuto ottenere dal preposto Ufficio tecnico comunale interpellato, nella persona del Dirigente e dei tecnici del Settore Urbanistica del Comune di Santeramo in Colle, dirette delucidazioni riguardanti le procedure tecnico-amministrative adottate dallo stesso Ufficio per l'eventuale regolarizzazione degli illeciti edilizi realizzati.

Gli abusi edilizi realizzati sulla particella catastale in oggetto, sono stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia. Essi non sono stati sanati e non sono sanabili, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare per le opere edili abusive la cui ultimazione delle opere è antecedente al 31.03.2003, in applicazione dell'art. 32, comma 25, del D.L. n. 269/2003 (terzo condono edilizio), le disposizioni della sanatoria edilizia si applicano alle sole nuove costruzioni residenziali, con conseguente insanabilità delle nuove costruzioni non residenziali, quale è il capannone realizzato. Per quanto attiene la palazzina, la cui data di ultimazione dei lavori dichiarata risulta successiva al termine ultimo per accedere al terzo condono edilizio del 31.03.2003, in seguito all'istanza di condono sono stati realizzati ulteriori incrementi volumetrici e opere edili che hanno interessato il fabbricato nel suo complesso. Dette opere hanno inciso sulla statica dell'edificio. Per tali motivazioni non è possibile la riapertura dei termini del condono edilizio, in particolare del terzo condono edilizio di cui alla legge n. 326/2003.

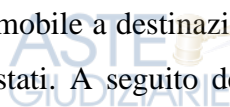
Inoltre, non è possibile procedere alla richiesta di sanatoria edilizia per accertamento di conformità così come disciplinato dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. che prevede, per gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia



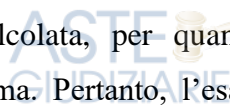
al momento della presentazione della domanda. Alla luce delle prescrizioni previste dal P.R.G. per le "Zone D2" in cui ricade la particella in oggetto, le opere realizzate superano le volumetrie consentite e non rispettano altri parametri di zona quali le distanze dei fabbricati dai confini. Pertanto le opere realizzate dovranno essere demolite e rimesse in pristino.



Da indagini svolte presso l'Ufficio del Catasto di Bari, gli immobili realizzati non risultano accatastati. All'attualità la Particella 1591 del Foglio 57 in oggetto risulta registrata nel Catasto del Comune di Santeramo in Colle come Ente Urbano per effetto del tipo mappale del 26/10/2007, pratica n. BA0673234 per immobile a destinazione speciale. Gli immobili in quanto abusivi non possono essere accatastati. A seguito della rimozione degli abusi bisognerà presentare un nuovo tipo mappale relativo alla situazione preesistente della mappa. Di conseguenza, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) degli immobili realizzati non può essere redatto e depositato presso il Catasto energetico della Regione Puglia.



Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, dei diritti di segreteria e degli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle pratiche tecniche vengono stimate, indicativamente, in € 3.000,00 comprensivi di oneri fiscali e contributivi. La detta somma calcolata, per quanto sopra riportato, deve necessariamente essere considerata di massima. Pertanto, l'esatta quantificazione dovrà essere valutata in seguito alle istruzioni delle pratiche tecniche da sottoporre ai competenti Uffici.



Per quanto sopra riportato l'acquirente dovrà valutare autonomamente se il lotto immobiliare in oggetto è adatto o meno alle sue esigenze. L'acquirente potrà decidere di accettare ed acquistare la particella catastale oggetto degli abusi edilizi non sanabili descritti in precedenza, soggetti ad un possibile ordinanza di ingiunzione alla demolizione da parte delle autorità competenti di cui non sono prevedibili con precisione i tempi di emissione.



#### 4.4 Rilievi della consistenza





Dalle misurazioni effettuate in loco, dai dati rinvenuti dai supporti cartacei catastali e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale, il sottoscritto ha ricavato le superfici edificate e accessorie realizzate sulla Particella 1591 del Foglio 57 in oggetto:

- A. superficie edificata particella: mq 923,27;
- B. superficie piazzale particella: mq  $(1602 - 923,27) =$  mq 678,73;
- C. superficie lorda palazzina: mq 167,42;
- D. superficie lorda piano seminterrato capannone: mq 439,04;
- E. superficie lorda piano terra capannone: mq 310,02;
- F. superficie lorda piano rialzato capannone: mq 442,16.



#### 4.5 Metodo di stima. Determinazione del valore del lotto immobiliare.

Lo scrivente:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione degli immobili edificati, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle e l'Ufficio Tecnico catastale di Bari;
- consultate le leggi in vigore riguardanti l'intera materia;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per beni con caratteristiche similari del Comune di Santeramo in Colle;
- seguendo il criterio di stima riferito al costo (approccio relativo al costo di sostituzione deprezzato) dell'immobile;
- stabilendo quale prezzo base dell'immobile il suo valore d'uso, così come richiesto dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari,

ha potuto definire il più probabile valore del lotto in oggetto da porre a base d'asta.

Nel caso specifico si ha a che fare con la realizzazione di fabbricati abusivi e non sanabili. Per essi "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001). Tali immobili possono essere



ugualmente venduti in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Alla luce delle precedenti considerazioni inerenti la legittimità edilizia ed urbanistica del lotto immobiliare oggetto della procedura risulta necessario procedere dapprima alla determinazione del valore commerciale che il lotto immobiliare avrebbe avuto nel libero mercato e, successivamente, alla quantificazione del suo valore d'uso.

Il valore di un immobile abusivo per il quale le autorità competenti non hanno ancora emesso l'ordine di demolizione, così come richiesto dalla procedura, deve essere calcolato come "Valore d'Uso", determinando in tal modo il "prezzo base d'asta" del lotto. Esso è inferiore al valore di mercato di un immobile regolarmente assentito.

Il Codice di Tecnoborsa chiarisce che per "valore in uso" si deve intendere il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore, ossia consiste nel valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi che scaturiscono dall'utilizzo continuativo del bene immobiliare e dalla sua alienazione al termine della vita economica<sup>1</sup>.

In altre parole il valore d'uso è la capacità di un bene di fornire utilità (dal suo uso, consumo o trasformazione) indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con moneta.

Per ottenere il valore d'uso è necessario stimare i flussi di cassa ed attualizzarli. Nel caso di specie i flussi di cassa corrispondono ai canoni di locazione stimabili del lotto immobiliare, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 10 anni, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione all'asta del lotto ed un'eventuale emissione dell'ordinanza di ingiunzione alla demolizione e/o regolarizzazione per effetto di un'eventuale successiva intervenuta normativa urbanistica di futura approvazione.

Infine, il sottoscritto dal valore ottenuto ha provveduto a sottrarre gli adeguamenti del valore di stima ad oggi quantificabili e a determinare le riduzioni richieste dalla procedura.

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

I procedimenti di stima utilizzati si riferiscono alle "best practices" ed alle procedure proprie dell'estimo urbano riconosciute dagli International Valuation Standards, dagli European Valuation Standards, dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e

<sup>1</sup> fonte: Nomisma: Linee guida per la valutazione immobiliare



dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. In primo luogo si è proceduto a raccogliere informazioni circa l'andamento degli attuali prezzi di mercato praticati per immobili della medesima zona del territorio comunale, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo del bene in vendita ad asta pubblica deve essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. In generale, detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato all'acquisto è vincolato, senza possibilità di confronto, con altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale del bene, ove possibili.

Le informazioni che hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al cespite oggetto della stima sono state l'ubicazione, le caratteristiche e le peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, la conservazione, le finiture, le consistenze, la qualità e le caratteristiche ed estrinseche dei manufatti edili, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire al lotto oggetto della stima.

La stima degli immobili per tipologia costruttiva e destinazione d'uso simili a quelli realizzati, nella loro globalità, pone numerosi problemi, e, in particolare:

- si ha a che fare con fabbricati di natura più diversa sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso;
- il numero degli immobili compravenduti simili a quelli in oggetto, è assai esiguo e del tutto insignificante a livello statistico;
- le compravendite e le locazioni sono di conseguenza relativamente rare e i dati reperibili non sono sempre affidabili.

Pertanto, la ricerca del valore degli immobili costruiti sulla particella catastale impone un metodo di stima non riferito al confronto con altri beni simili posti sul mercato in quanto, come detto, il numero di compravendite è assai esiguo.

A fronte di tali problemi si ritiene che il criterio di stima riferito al costo (approccio relativo al costo di sostituzione deprezzato) possa essere in generale preferibile sia all'approccio di mercato che all'approccio reddituale.

Secondo il criterio di valutazione riferito al costo, gli elementi da considerare per ottenere il valore del bene immobile sono tre:

- I. valore dell'area del lotto considerata non edificata;
- II. costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- III. aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo.

In particolare, all'interno del criterio generale riferito al costo, il metodo della comparazione per unità di misura, e cioè il metodo più sintetico fra quelli comunemente utilizzati, appare il più consono.

Con questo metodo si determinano i singoli costi da sostenere per unità di misura (metro quadrato) per edifici comparabili e li si moltiplicano successivamente per la consistenza (superficie) dell'immobile oggetto di stima.

Le fasi del procedimento di stima dei costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare sono quindi tre:

- analisi dei costi di costruzione;
- definizione dei costi unitari (a metro quadrato);
- moltiplicazione dei costi unitari per la consistenza (superficie).

Al fine di evitare confusioni si forniscono qui di seguito le definizioni del costo di riproduzione o di ricostruzione (reproduction cost) e del costo di sostituzione o di rimpiazzo (replacement cost):

- *"Costo di riproduzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio perfettamente identico a quello da peritare, con gli stessi materiali, norme, disegni, particolari e gravato dai medesimi difetti, deterioramenti e obsolescenze dell'edificio da stimare"*.

- *"Costo di sostituzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio che abbia destinazione equivalente a quella dell'edificio da stimare, utilizzando materiali moderni, di normale livello qualitativo, stile e distribuzione degli spazi interni"*.

La stima del costo di sostituzione in luogo di quella del costo di riproduzione, è a volte una via obbligata per il perito, laddove risulti mancante tutta una serie di informazioni circa i materiali utilizzati nella costruzione originaria e comporta l'utilizzazione di parametri quali, ad esempio, quelli riportati sui principali prontuari e prezzari di riferimento del settore.

Pertanto, il valore di mercato del bene sarà espresso dalla seguente formula generale:

$$V = C_D \times (K + P) \quad (1)$$

dove:

V = valore di mercato del lotto;

$C_D$  = coefficiente di deprezzamento dei fabbricati realizzati;

K = oneri necessari alla costruzione a nuovo dei manufatti edili;

P = profitto normale dell'imprenditore immobiliare.

Nel caso specifico, la suddetta formula generale (1) viene meglio esplicitata nei suoi singoli fattori:

K = oneri attuali necessari alla costruzione a nuovo dei manufatti edili, pari a:

$$K = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5, \quad \text{con:}$$

$C_1$  = valore dell'area del lotto;

$C_2$  = costi da sostenere per la costruzione a nuovo dei fabbricati simili a quelle da stimare;

$C_3$  = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo, sicurezza, ecc.;

$C_4$  = oneri concessori e di urbanizzazione;

$C_5$  = oneri finanziari.

- $C_1$  = valore dell'area del lotto.

Il valore dell'area è valutato nell'ipotesi di lotto inedito attraverso l'indagine di mercato svolta presso il Comune di Santeramo in Colle. In particolare i valori di mercato dei terreni edificabili pubblicati dal Comune di Santeramo in Colle per l'anno 2025 ricadenti nella Zona omogenea D2 è pari a 12,50 €/mq. Pertanto, considerata la superficie complessiva catastale del lotto, si ottiene:

$$C_1 = 12,50 \text{ €/mq} \times 1602 \text{ mq} = \text{€ } 20.025,00.$$

- $C_2$  = costi da sostenere per la costruzione a nuovo delle strutture edili presenti.

Il costo di costruzione medio di un capannone comprendente servizi accessori, della palazzina e della sistemazione esterna del piazzale, a seguito di indagini di mercato, è stato desunto dal prezziario pubblicato dall'Agenzia delle Entrate della Direzione Provinciale di Matera e Provincia – Ufficio Provinciale – Territorio (*Prontuario dei valori unitari di costo ...degli immobili a destinazione speciale e particolare*. Dicembre 2018). Tale prezziario, idoneo per la vicinanza territoriale al bene oggetto di stima, è stato adeguatamente aggiornato all'attualità sulla base dell'aumento del costo di costruzione rilevato dall'ISTAT. Pertanto, i costi di costruzione a nuovo delle opere edili risultano:

➤ sistemazione area scoperta:

- superficie e prezzo unitario per tipologia edilizia relativa alla sistemazione della pertinenza esterna destinata a piazzale asfaltato:

$$\text{mq } 678,73 \times \text{€}/\text{mq } 37,00 = \text{€ } 25.113,01;$$

➤ capannone:

- volume e prezzo unitario al netto dell'area di sedime dedotto dalla tipologia edilizia assimilabile per tipologia costruttiva a quella del capannone realizzato (*capannoni in c.a. e pannelli*):

$$\text{mc } 3353 \times \text{€}/\text{mc } 100,00 = \text{€ } 335.300,00;$$

➤ palazzina:

- superficie e prezzo unitario al netto dell'area di sedime derivato dalla tipologia edilizia assimilabile a quella costruttiva della palazzina uffici (*edifici civili, in struttura mista / c.a., laterizi, intonaco a civile, pavimentazione in piastrelle di ceramica*). Alla superficie del primo piano, considerato lo stato dei luoghi, viene applicato un deprezzamento pari ad una svalutazione percentuale del 43% dovuta al mancato completamento delle opere:

$$\text{mq } (101,64 + 65,78 \times 43\%) \times \text{€}/\text{mq } 495,00 = \text{€ } 64.313,07;$$

➤ tettoia palazzina:

- tettoia di tipo ordinario a struttura autonoma con copertura in pannelli:

$$\text{mq } 127,29 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€ } 12.729,00.$$

Sommando le singole voci, si ottiene:

$$C_2 = \text{€ } [25.113,01 + 335.300,00 + 64.313,07 + 12.729,00] = \text{€ } 437.455,08.$$

- $C_3$  = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo, sicurezza cantiere.



Dette spese vengono stimate indirettamente ed in percentuale rispetto al costo di costruzione nella misura dell'8 %:

$$C_3 = 8 \% \times C_2 = 0,08 \times \text{€ } 437.455,08 = \text{€ } 34.996,41.$$

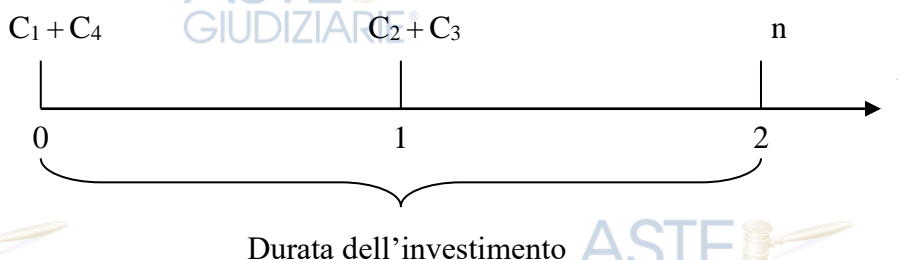
- $C_4$  = oneri connessori e di urbanizzazione.

Dette spese vengono stimate indirettamente ed in percentuale rispetto al costo di costruzione nella misura del 5 %:

$$C_4 = 5 \% \times C_2 = 0,05 \times \text{€ } 437.455,08 = \text{€ } 21.872,75.$$

- $C_5$  = oneri finanziari.

Tali oneri sono gli interessi passivi calcolati sul capitale di anticipazione. Considerando uno scenario temporale di due anni con un tasso di interesse fisso del 5,43% applicato a finanziamenti immobiliari simili a quello in esame (pari al tasso fisso d'interesse effettivo globale medio su base annua applicato dal 01/01/2025 al 31/03/2025 per operazioni finanziarie dell'Eurosistema), è possibile schematizzare la tempistica dell'operazione immobiliare:



Pertanto, si ottiene:

$$C_5 = I = \sum_{i=2}^4 C_i \times (q^n - 1) = (C_1 + C_4) \times (1,0543^2 - 1) + (C_2 + C_3) \times (1,0543^1 - 1) = \text{€ } 30.327,74.$$

P = profitto dell'imprenditore.

Il profitto del promotore dell'operazione immobiliare deve essere tale da coprire il costo-opportunità dell'investimento immobiliare. L'utile è espresso in percentuale sui costi sostenuti (area, costruzione, oneri finanziari). In letteratura l'aliquota utilizzata per



determinare l'utile del promotore è ordinariamente nell'ordine medio del 20%<sup>2</sup>, da cui si ottiene:

$$P = 20\% \times \sum C_i = 0,20 \times (C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5) = \text{€ } 108.935.39.$$



Aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo.

Per determinare il deprezzamento accumulato nel tempo, il sottoscritto ha preso in esame gli studi statistici sulla vetustà degli edifici realizzati con livelli di prestazioni ordinarie. Dette costruzioni non superano, mediamente, 50 anni di vita utile<sup>3</sup>. Ne deriva un particolare deprezzamento che viene definito decadimento reddituale che tiene conto dello stato attuale dell'unità immobiliare. Nella pratica corrente, allo scopo di rendere più snello il calcolo, si adoperano coefficienti complessivi di deperimento che comprendono generalmente l'effetto della vetustà pura e del decadimento reddituale, consentendo anche di tener conto di un'avvenuta o probabile obsolescenza.

L'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) propone, a questo proposito, la seguente formula "messa a punto da tecnici di costruzioni industriali":

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove  $D$  rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e  $A$  gli anni dei beni immobili in percentuale della loro durata totale di utilizzo.

Pertanto, il valore del coefficiente di deprezzamento del bene  $C_D$  si ottiene in funzione del valore  $D$ :

$$C_D = 100\% - D.$$

Il deprezzamento dei fabbricati realizzati, dell'età di circa 21 anni e di cui si stima in 50 anni la vita utile, tenuto conto che in percentuale  $A = 42\%$ , risulta:

$$D = \{[(A + 20)^2]/140\} - 2,86 = 24,6\%$$

Il relativo coefficiente di deprezzamento del bene  $C_D$  risulta pari a:

$$C_D = 100\% - D = 75,4\%.$$



<sup>2</sup> P. Carrer "Un piano di trasformazione immobiliare" - G. E. Greer "Investment analysis" - D. Isaac "Property development".

<sup>3</sup> Vita utile o nominale: in edilizia è convenzionalmente definita come il numero di anni nel quale è previsto che l'opera, purché soggetta alla necessaria manutenzione, mantenga specifici livelli prestazionali. NTC 2018, Cap. 2.



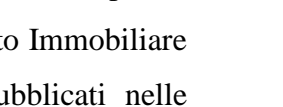


Pertanto, esplicitando la formula (1) con l'inserimento dei dati ricavati, si ottiene il seguente valore complessivo del cespite:

$$V = C_D \times (K + P) = \text{€ } 492.823,72.$$

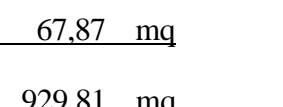


In riscontro al valore di mercato ricavato, utilizzando il metodo sintetico per comparazione diretta, a titolo di confronto, si riportano i valori di mercato minimo e massimo di riferimento per i capannoni tipici e gli uffici ricadenti nel territorio comunale ove ricade il compendio immobiliare in esame, determinati sulla base degli ultimi prezzi unitari minimi e massimi di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate). L'Ufficio adopera i criteri generali pubblicati nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. I principi adottati dall'OMI fanno riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Pertanto, dai rilievi della consistenza, si ottiene la seguente superficie complessiva omogeneizzata:

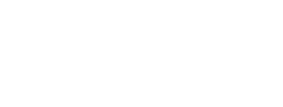


Superfici principale e accessorie capannone:

- piano seminterrato (25%) + piano terra + piano rialzato =	861,94 mq
- area scoperta del lotto (10%) =	<u>67,87 mq</u>
<b>Sommano</b>	<b>929,81 mq</b>
- superficie palazzina (piano terra e primo (43%)):	129,92 mq



Tenuto conto delle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite al I^ semestre 2024, per immobili simili e situati nella zona omogenea e limitrofa ove ricade il cespite oggetto di stima, ovvero:





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

**Provincia:** BARI

**Comune:** SANTERAMO IN COLLE

**Fascia/zona:** Suburbana/CONTRADE%20IAZZITELLO,%20COCEVOLINE,%20LATERZ

**Codice zona:** ET ONE%20E%20VIA%20PER%20MATERA%20INDUSTRIALE

**Microzona:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	310	420	L	1,3	1,7	L

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

**Provincia:** BARI

**Comune:** SANTERAMO IN COLLE

**Fascia/zona:** Periferica/LOCALITA%20MONTEFREDDO-VIGLIONE-LATERZA-STAZIC

**Codice zona:** D1

**Microzona:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1150	1600	L	4,8	6,7	L

moltiplicando le superfici omogeneizzate realizzate per i rispettivi valori unitari pubblicati (OMI) si ricavano i seguenti valori indicativi e più probabili di mercato:



Capannoni tipici:

- valore minimo: 310,00 €/mq x 929,81 mq = € 288.241,10;
- valore massimo: 420,00 €/mq x 929,81 mq = € 390.520,20,

Uffici:

- valore minimo: 1.150,00 €/mq x 129,92 mq = € 149.408,00;
- valore massimo: 1.600,00 €/mq x 129,92 mq = € 207.872,00.

Pertanto, sommando i valori minimi e massimi si ottiene:

valore minimo: (288.241,10 + 149.408,00) € = € 437.649,10

valore massimo: (390.520,20 + 207.872,00) = € 598.392,20.

Per quanto sopra riportato il valore del lotto ottenuto con il metodo del costo deprezzato, risulta intermedio tra quelli minimo e massimo di riferimento calcolati sulla base dei valori di mercato unitari forniti dall'Agenzia delle Entrate (OMI).

Pertanto, in base a quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato commerciale degli immobili in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate, risulta € 492.823,72, arrotondato a:

V = 492.800,00 (in lettere Euro Quattrocentonovantaduemilaottocento/00).

Per la determinazione il valore finale del lotto coincidente con il valore d'uso del lotto, è necessario calcolare il flusso di cassa corrispondente ai canoni di locazione del cespite facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 10 anni, come precedentemente riportato. Pertanto, è possibile determinare il seguente valore d'uso utilizzando la seguente formula:

$$V_{uso} = R [(1 + i)^n - 1] / i \quad (2)$$

dove:

$V_{uso}$  = valore d'uso;

$R$  = reddito netto annuo;

$i$  = saggio di capitalizzazione;

$n$  = numero di annualità.





Il saggio di capitalizzazione è ottenuto in applicazione dei valori unitari di mercato di (vendita e locazione) relativi ad immobili della stessa tipologia realizzata situati nel territorio comunale pubblicati per il I<sup>a</sup> semestre 2024 dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Da tali dati si ottiene un saggio di interesse pari al 5 %. Quindi è possibile definire la rendita lorda annua pari a:

$$R = V \times i = € 492.800,00 \times 5 \% = € 24.640,00.$$

Alla rendita lorda vanno detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (manutenzione, assicurazione, oneri, ecc.) tradotte nella percentuale del 28 % <sup>4</sup>, da cui ne consegue il reddito netto:

$$R = € 17.740,80.$$

Pertanto applicando la formula (2) si ottiene il seguente Valore d'Uso stimato del lotto oggetto di causa al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate:

$$V_{uso} = € 223.141,87,$$

Al valore estrinseco del lotto in oggetto, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, vanno detratte le seguenti somme (cfr. § 4.3):

$$€ (223.141,87 - € 3.000,00) = € 220.141,87 \quad (\text{in lettere Euro Duecentoventimilacentoquarantuno/87}).$$

Considerando un abbattimento forfettario richiesto dalla Procedura del valore ricavato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, pari al 15%, ovvero:

$$€ 220.141,87 \times 15\% = € 33.021,28,$$

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

$$€ (220.141,87 - 33.021,28) = € 187.120,59,$$

arrotondato a € 187.100,00 (in lettere Euro Centottantasettemilacento/00).

Infine, essendo la quota di proprietà del debitore pari al 100% il sottoscritto non procede alla redazione del progetto di divisione del lotto immobiliare.



<sup>4</sup> I. Michieli (1994), *Trattato di Estimo con elementi di economia, di matematica finanziaria e contabilità dei lavori*, Edagricole, Bologna





## 5. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marisa Attollino per la fiducia accordata e rimane a completa disposizione per eventuali successivi chiarimenti.

Bari, lì 19 febbraio 2025

La presente relazione peritale è composta da numero 26 (ventisei) pagine dattiloscritte.



L'Esperto stimatore

Ing. Mauro Santoro



## 6. ELENCO ALLEGATI



- Allegato N. 1: verbali delle operazioni peritali;
- Allegato N. 2: rilievo fotografico lotto;
- Allegati NN. 3.A, 3.B, 3.C, 3.D, 3.E, 3.F, 3.G: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto;
- Allegato N. 4: visure storiche, estratto di mappa catastale del lotto;
- Allegato N. 5: Pratica edilizia Comune di Santeramo in Colle, comunicazioni con l'Ufficio; Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Allegato N. 6: Certificato di stato civile, di stato di famiglia e di residenza della parte debitrice;
- Allegato N. 7: atto di costituzione di servitù di passaggio perpetua del 07.05.1973 registrato a Gioia del Colle il 19.05.1973 (Rep. n. 3199, Racc. n. 204, notaio OMISSIS)
- Allegato N. 8: Aggiornamento ispezione ipotecaria dal 01/07/2008 al 14/02/2025;
- Allegato N. 9: modello identificativo del lotto – scheda immobile.
- Allegato N. 10: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).

