



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: dott.ssa MARISA ATTOLLINO
R.G.Esec. n.545/2021

INTESA SAN PAOLO SPA
Contro
XXXXX XXXX



RELAZIONE DI STIMA



gennaio 2023

CTU
arch. Esmeralda COLUCCI



0



PREMESSA

Con decreto di nomina del 22/02/2022, la scrivente arch. Esmeralda COLUCCI veniva nominata esperto stimatore nella procedura oggetto della redigenda relazione, insieme alla custode, avv. Angela Costa (Allegato 1).

In data 01/03/2022, la ctu trasmetteva l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione dello specifico modulo scaricato dal sito del Tribunale di Bari (Allegato 1). Quindi procedeva ad esaminare gli atti della procedura, ed a verificare la completezza della documentazione prodotta.

In riferimento all' immobile pignorato, l'esperto precisa che il creditore procedente ha:

- depositato la **certificazione notarile ipo-catastale** (Allegato 2) che risale al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento in cui sono indicati i dati catastali attuali dell' immobile pignorato;
- non è stata depositata la visura catastale storica, dell'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Bari al fg.90 p.lla 233, sub. 4; l'estratto catastale "attuale" non risulta depositato; non è stata depositata la planimetria catastale dell'immobile, ma solo il foglio di mappa.
- la certificazione ipo-catastale risale ad atto di acquisto trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

L'immobile, è stato acquistato dal sig. XXXXX XXXX con atto del 4 agosto 2011, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 08/08/2011 ai nn. 23642/36132.

LOTTO UNICO

*ABITAZIONE AL TERZO PIANO SU PIANO TERRA CON INGRESSO CONDOMINIALE
DA STRADA SAN MARCO N.6 A BARI.*

CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FG.90, P.LLA 233, SUB 4.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

Abitazione posizionata al terzo piano su piano terra (unica del piano) di immobile condominiale, composta da ingresso, cucina, bagno stanza da letto matrimoniale e stanzetta.

UBICAZIONE: Bari, Strada San Marco n.6.

DIRITTI REALI: proprietà per 1000/1000

INTESTATARIO:

- XXXXX XXXX – c.f. XXXX XXXX – nato a Bari (Ba) il 21/05/1971.

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO (Allegato 3): Conforme.



2) DATI CATASTALI:

- **abitazione** nel comune di Bari (Ba), catasto fabbricati foglio 90, particella 233, subalterno 4, categoria A/4, classe 5, vani 1,5, superficie catastale mq.34 totale escluse aree scoperte mq.34 - rendita €. 170,43 (Allegato 4).

Intestatario:

- XXXXX XXXX – c.f. XXXX XXXX – nato a Bari (Ba) il 21/05/1971 - proprietà per 1000/1000.

3) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:

-CONSISTENZA ABITAZIONE:

L'abitazione si trova al terzo piano su piano rialzato, dell'immobile senza ascensore con ingresso condominiale su strada San Marco n.6. a Bari prospiciente piccola piazzetta e confinante con chiesa di San Marco.

Attraverso l'unica porta del pianerottolo scala si entra nell'appartamento composto da piccolo ingresso, cucina, bagno, camera da letto matrimoniale, piccola stanza da letto e due balconi (Allegato 5).

- Superficie lorda appartamento mq.45
- Superfici scoperte mq.2,70

Tutti i vani sono controsoffittati ad eccezione del bagno. Hanno altezza netta h.2,78.

CONFINI: Strada San Marco, Chiesa San Marco, vano scala salvo altri

DISPONIBILITA' DEL BENE: occupato al momento del sopralluogo (Contratto di locazione precario).

CONFORMITA' DEL BENE:

Urbanistica:

L'abitazione è di vecchia costruzione e si trova nel centro storico di Bari.

Poiché non risultano depositati progetti all'ufficio tecnico del comune di Bari, **non è possibile affermare che l'immobile sia conforme urbanisticamente**. Dal riscontro con la planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati di Bari il 23/06/1943 ed allegata all'atto di vendita del 04/08/2011, è emerso che internamente c'è una diversa distribuzione degli spazi, ed esternamente è presente un nuovo balcone prospiciente Vico San Marco.

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967, così come dichiarato nell'atto di vendita del 04/08/2011.



Catastale:

L'immobile è **parzialmente conforme alla planimetria catastale** depositata, per la diversa distribuzione interna e per la presenza di un balconcino su Vico San Marco
E' individuato al catasto fabbricati del comune di Bari al fg.90, p.lla 233, sub 4.

ESTREMI DI PROVENIENZA:

Atto di compravendita del notaio Salvatore Pantaleo del 04/08/2011, trascritto il 08/08/2011
Registro Particolare 23642 -Registro Generale 36132 (Allegato 7).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 28/12/2021.

AGIBILITA': no

PREZZO BASE lotto unico: € **49.800,00** (VENDITA IMMOBILIARE NON SOGGETTA AD IVA).

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ABITAZIONE AL TERZO PIANO SU PIANO TERRA CON INGRESSO CONDOMINIALE DA STRADA SAN MARCO N.6 A BARI.

CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FG.90, P.LLA 233, SUB 4.

Il giorno 23 maggio 2022 la ctu si recava sui luoghi da periziare alle ore 16,15 (Allegato 8), insieme alla custode avv. Angela Costa. In tale data, per l'apertura dell'immobile, erano presenti gli occupanti dell'abitazione e cioè la sig.ra sorella del debitore, e suo marito I

Nel corso del primo sopralluogo si procedeva alla ricognizione dello stato dei luoghi, si eseguivano i rilievi dimensionali (Allegato 5) e fotografici (Allegato 9) necessari alla stesura dell'elaborato peritale.

Sulla piccola piazzetta con la chiesa di San Marco, è posizionato il portone condominiale con ingresso su Strada San Marco n.6; attraverso una scala chiusa in pietra, si sale all'atrio a cielo aperto di primo piano. Dall'atrio di primo piano parte una seconda scala che sbarca al secondo livello; sul suo pianerottolo è posizionata la porta con la terza scala che conduce al terzo piano dove si trova la porta di ingresso, l'unica del pianerottolo, all'appartamento in descrizione.

L'immobile è composto da ingresso, cucina, bagno, camera da letto matrimoniale, stanzetta e due balconi.

Si estende per una superficie lorda coperta di mq.45 ed una superficie scoperta di mq. 2,70 (Allegato 5).

Confina con Strada San Marco, con Chiesa San Marco e vano scala salvo altri.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE UBICATO IN STRADA SAN MARCO N.6 NEL CENTRO STORICO DI BARI.

L'immobile oggetto della presente relazione è al terzo piano su piano terra dell'edificio con ingresso da Strada San Marco n.6 a Bari. L'edificio si affaccia su una piccola piazzetta e confina con la chiesa di San Marco.

Si sviluppa su un unico livello.

Risulta di proprietà di XXXXX XXXX nato a Bari (Ba) il 21/05/1971 c.f. XXXX XXXX proprietà per 1000/1000.

Confina con Strada San Marco, con Chiesa San Marco e vano scala salvo altri.

Il bene è posizionato nel borgo antico del Comune di Bari in una zona ad alta vocazione turistica; dista circa m.200 dalla basilica di San Nicola

Il contesto è caratterizzato da abitazioni simili per epoca di costruzione, tipologia e caratteristiche costruttive (Allegato 9 foto n.3).

L'edificio in cui è collocato l'appartamento è di vecchia costruzione; probabilmente risalente alla fine del 1800.

Dal portone condominiale su Strada San Marco n.6 (Allegato 9 foto 1 e 2), attraverso una scala chiusa in pietra (Allegato 9 foto 3), si sale all'atrio a cielo aperto di primo piano (Allegato 9 foto 4,5,9). Dall'atrio di primo piano parte una seconda scala che sbarca al secondo livello (Allegato 9 foto 6); sul suo pianerottolo è posizionata la porta (Allegato 9 foto 7) con la terza scala che conduce al terzo piano dove si trova l'ingresso all'appartamento in descrizione (Allegato 9 foto 8).

L'immobile è composto da ingresso (Allegato 9 foto 10), cucina (Allegato 9 foto 11,12,13), bagno (Allegato 9 foto 14,15,16), camera da letto matrimoniale (Allegato 9 foto 17,18,19), stanzetta (Allegato 9 foto 20,21) e due balconi (Allegato 9 foto 22,23).

Si estende per una superficie lorda coperta di mq.45 ed una superficie scoperta di mq. 2,70 (Allegato 5).

SUPERFICI NETTE COPERTE

Cucina mq. 8,35	Wc Mq. 3,33	Letto matrimoniale Mq. 13,18	Stanzetta Mq. 5,11	ingresso Mq. 3,80
--------------------	----------------	---------------------------------	-----------------------	----------------------

Balcone stanzetta mq. 1,80	Balcone letto matrimoniale Mq. 0,90
-------------------------------	--

Il tutto come da rilievo effettuato nel corso del primo sopralluogo (Allegato 5: planimetria rilevata).

I pavimenti interni di ceramica 40x40 effetto pietra in tutti gli ambienti (Allegato 9, foto n.17) ad eccezione del bagno con pavimento e rivestimento (h,210) in ceramica bianca e nera di formato cm.20x30 (Allegato 9, foto n.14,15).

Il bagno è completo di lavabo con mobile sotto lavabo, wc, bidet e vasca a sedere.

Le porte interne sono laminare essenza legno tipo noce con vetri acidati; nella stanza da letto la tipologia è scigno (Allegato 9 foto 24), quella che separa la cucina dalla stanzetta è scorrevole (Allegato 9 foto 13), mentre la porta fra cucina e bagno è a libro (Allegato 9 foto 25).

La porta di ingresso all'abitazione è blindata con pannello interno laminato effetto legno (Allegato 9 foto 28).

Le persiane e gli infissi esterni sono in alluminio, questi ultimi con vetro camera (Allegato 9 foto 21,26). Esternamente sono montate due tende da sole, una su ciascun balcone.

Le due camere da letto ed il bagno sono dotate di areazione ed illuminazione diretta. La cucina è priva di finestra.

L'appartamento è fornito di impianto idrico-fognante, impianto elettrico (Allegato 9, foto n.20), citofonico, e riscaldamento-raffrescamento con 2 split alimentati elettricamente posizionati nella cucina e nella camera da letto matrimoniale (Allegato 9, foto n.22). Nel bagno c'è uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria (Allegato 9 foto 15).

L'impianto elettrico monta placche argento e pulsanti neri serie living biticino (Allegato 9, foto n.29).

Tutta la casa, ad eccezione del bagno, è controsoffittata con cartongesso con faretti incassati (Allegato 9 foto 30,12,27).

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è buono ad eccezione del bagno che è danneggiato sul solaio di copertura per fenomeni di infiltrazione (Allegato 9 foto 16).

La casa non è ben coibentata termicamente e probabilmente neanche ben riscaldata, per cui sono presenti evidenti fenomeni di condensa (Allegato 9 foto 26,14).

Risulta di proprietà del sig. XXXXX XXXX – c.f. XXXX XXXX – nato a Bari (Ba) il 21/05/1971 - proprietà per 1000/1000.

Poiché l'immobile è risultato occupato dalla sorella e cognato del debitore senza alcun titolo, è stato stipulato un contratto precario di locazione, registrato il 02/11/2022, risolutivamente condizionato alla vendita dell'immobile (Allegato 6).

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE E REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' AI PROGETTI AUTORIZZATI.

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile è stato costruito in data antecedente al 1967 così come dichiarato nell'atto di vendita del 04/08/2011.

L'abitazione è di vecchia costruzione e si trova nel centro storico di Bari.

Poiché non risultano depositati progetti all'ufficio tecnico del comune di Bari, non si può affermare se l'immobile sia conforme urbanisticamente.

Nell'atto di vendita del 04/08/2011 si legge che si vende *“la porzione di fabbricato... e precisamente l'appartamento sito al terzo piano sul piano terra, unica del piano, composto da un vano e gabinetto”*.

Attualmente l'appartamento risulta variato nella distribuzione interna perchè suddiviso in cucina, camera da letto matrimoniale, stanzetta e bagno. Inoltre, nel richiamato atto, non vengono citati i due balconi.

Ma nella planimetria catastale del 23/06/1943 allegata all'atto di vendita cioè l'allegato “A” (Allegato 7), il balcone che si affaccia su Strada San Marco è rappresentato, quindi esistente al momento dell'atto di vendita del 2011; la ctu non si spiega per quale ragione non sia stato citato.

Dal confronto fra lo stato di fatto rappresentato nella planimetria catastale del 1943 e quello attuale, certamente si può asserire che lo stato dei luoghi è cambiato tanto per la diversa distribuzione degli spazi interni, quanto per la realizzazione di un nuovo balcone su Vico San Marco, di cui la ctu non può dedurre l'epoca di realizzazione.

Con le normative vigenti non si può sanare l'abuso del balcone avanti descritto per la difficoltà della verifica della doppia conformità.

Ma, trattandosi di una procedura esecutiva, per gli abusi commessi l'art.40 della legge 47/85 recita che: *“nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile*

ASTE GIUDIZIARIE
purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Quindi si potrebbe richiedere il condono tardivo se le ragioni del credito sono antecedenti alla legge 326/2003.

La ctu, dai documenti reperiti, non è in grado di stabilire la data di realizzazione della porzione di immobile da sanare.

Pertanto la difformità realizzata rispetto alla planimetria catastale del 1943 relativamente al balcone su Vico San Marco, previo parere favorevole della Soprintendenza dei beni culturali, si potrebbe sanare con la presentazione del condono tardivo all'ufficio tecnico del Comune di Bari, anche se sarà l'ufficio competente ad esprimersi se accettare o no la richiesta. Qualora la domanda di condono venisse respinta, si procederà alla demolizione del balcone su Vico San Marco.

Catasto

- abitazione nel comune di Bari (Ba), catasto fabbricati foglio 90, particella 233, subalterno 4, categoria A/4, classe 5, vani 1,5, superficie catastale mq.34 totale escluse aree scoperte mq.34 - rendita €. 170,43 (Allegato 4).

Intestatario:

XXXXX XXXX – c.f. XXXX XXXX – nato a Bari (Ba) il 21/05/1971 - proprietà per 1000/1000.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi dell'abitazione per la diversa distribuzione degli spazi interni e per il balcone prospiciente Vico San Marco.

Per aggiornare la planimetria catastale si procederà alla variazione catastale dell'immobile (DOCFA) ad opera di un tecnico abilitato.

COSTI PER REGOLARIZZARE LE OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' AL PROGETTO AUTORIZZATO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna dell'appartamento, essa sarà sanata con una CILA all'ufficio tecnico del comune di Bari, a cui seguirà la variazione catastale tramite DOCFA, per un costo totale di circa **700,00** euro, compresi di prestazioni professionali e spese vive.

Relativamente alla regolarizzazione del balcone su Vico San Marco si potrebbe presentare istanza di condono all'ufficio competente, previo parere favorevole della Sovrintendenza dei beni culturali. Se la domanda venisse respinta, si provvederà alla sua demolizione.

Di seguito si sono quantificati i costi di entrambe le possibilità.

- 1) Le spese relative al condono tardivo ammontano a circa € 600,00 per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato a cui aggiungere due marche da bollo da € 16,00 ed il pagamento dei diritti di segreteria che vengono quantificati in base alla superficie da sanare dalla ripartizione urbanistica ed edilizia privata dell'ufficio di Bari; l'oblazione per le superfici accessorie non autorizzate come il balcone su Vico San Marco, è calcolata al 60% dell'oblazione delle superfici residenziali e cioè:

superfici residenziali

€100,00/mq. oblazione

€ 89,00/mq. anticipo sul costo di costruzione

€ 10,00/mq (10% sull'oblazione) art.3 legge regionale 28/2003

Per un totale di € 199,00/mq di superficie utile.

Raggiungendo le superfici accessorie al 60% dell'oblazione della superficie utile abitabile, cioè ad euro 119,40/mq:

Superficie balcone su vico San Marco: mq.1,80

$\text{mq.1,80} \times 119,40/\text{mq} = \text{€ } 214,92$

La spesa per la sanatoria del balcone su Vico San Marco con condono tardivo sarebbe di totale € **846,62**, oltre al costo dei diritti di segreteria calcolati dall'ufficio competente, ma sarà sempre subordinata al parere favorevole da parte dell'ufficio tecnico.

- 2) Qualora il balcone non autorizzato non potesse essere condonato, si procederà alla demolizione la cui spesa è stata quantificata secondo IL LISTINO PREZZI REGIONALI 2008 della Regione Puglia.

R 02.26

Rimozione di opere in ferro, quali ringhiere, inferriate e simili, completi di pezzi speciali e collari di ancoraggio alla muratura e alle strutture, di qualsiasi dimensione e spessore e con qualsiasi sviluppo, in opera a qualsiasi altezza anche in posizioni non facilmente accessibili. Compreso l'uso di semplici ponteggi di servizio ed il loro disarmo, le occorrenti opere murarie per murature etc., il taglio anche con l'ausilio di fiamma ossidrica o con utensile meccanico, la cernita e l'accatastamento dei

materiali rimossi, nell'ambito del cantiere, il tiro in basso e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

€ 1,50/kg

Considerando kg 30,00/mq

Mq.3,90 x 30 = kg.117

Kg 117 x € 1,50 = € 175,50

R 02.01

Demolizione totale o parziale di conglomerati cementizi di qualunque tipo, effettuata con mezzi meccanici, martelli demolitori, ecc., in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico su automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiera per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

R 02.01b

Valutato per la cubatura effettiva delle parti demolite eseguito la mano o con l'ausilio di piccoli utensili: € 250,00/mc

-Solaio balcone

m (0,72 x 2,50) x 0,25 = mc 0,45 x € 250,00 =

€ 112,50

Al lavoro descritto si aggiungerà il costo per il conferimento a discarica ed analisi chimica per lo smaltimento dei rifiuti di circa € 300,00.

La demolizione del balcone su Vico San Marco costerà circa € **588,00**.

In sintesi:

- il costo per sanare la diversa distribuzione interna dell'appartamento è di € 700,00 oltre accessori.

I costi per regolarizzare il balcone su Vico San Marco con il condono, o con la sua demolizione è il seguente:



- per il condono tardivo € 846,62, oltre al costo dei diritti di segreteria calcolati dall'ufficio competente, ma sarà sempre subordinato al parere favorevole da parte dell'ufficio tecnico e della Soprintendenza dei Beni Culturali.

- Se venisse respinta la domanda di condono dai competenti uffici, il costo per demolire il balcone sarebbe di circa € 588,00 oltre accessori.

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI E DELLE SPESE NON PAGATE.

Non ci sono spese condominiali, così come riferito nel verbale di primo sopralluogo dal sig. cognato del debitore ed attuale occupante dell'immobile che ha dichiarato che "loro stessi provvedono alla manutenzione delle parti comuni" (Allegato 8).

ESTREMI DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del notaio Pantaleo Salvatore del 04/08/2011, repertorio 47055/12480, registrato e trascritto a Bari il 08/08/2011 ai nn.36132/23642 (Allegato 7).

Quanto alienato era pervenuto alla venditrice sig.ra XXXX XXXX con atto di compravendita del notaio Di Marcantonio Paolo il 10 dicembre 1993, Repertorio 76798, trascritto a Bari il 31 dicembre 1993 ai NN. 41596/31773.

RISULTANZE IPOTECARIE

Relativamente all'abitazione oggetto di stima, nel ventennio antecedente al pignoramento trascritto il 28.12.2021, numero di repertorio 8748/2021, Registro particolare 47826, Registro generale 64085 risultano le seguenti formalità (Allegato 10):

Abitazione catastalmente individuato al fg.90, p.la 233, sub 4.

1. TRASCRIZIONE del 08/08/2011 – Registro Particolare 23642 Registro Generale 36132 Pubblico Ufficiale Pantaleo Salvatore Repertorio 47055/12480 del 04/08/2011 Atto tra vivi – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 08/08/2011 – Registro Particolare 7676 Registro Generale 36133 Pubblico Ufficiale Pantaleo Salvatore Repertorio 47056/12481 del 04/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

3. TRASCRIZIONE del 28/12/2021 – Registro Particolare 47826 Registro Generale 64085

Pubblico Ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 8748/2021 del 09/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato 12)

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA SONO:

1. ISCRIZIONE del 08/08/2011 – Registro Particolare 7676 Registro Generale 36133 Pubblico Ufficiale Pantaleo Salvatore Repertorio 47056/12481 del 04/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

2. TRASCRIZIONE del 28/12/2021 – Registro Particolare 47826 Registro Generale 64085
Pubblico Ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 8748/2021 del 09/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile che ammontano a:

- Regolarizzazione catastale interni: € 700,00 oltre accessori;
- Regolarizzazione urbanistica;
- 1) presentazione condono tardivo euro 846,62 oltre i diritti di segreteria calcolati dall'ufficio competente ed accessori.

Come già precedentemente specificato, la sanatoria degli abusi è subordinata al parere favorevole al condono tardivo da parte dell'ufficio competente; qualora il condono tardivo venisse respinto

- 2) i costi per la demolizione del balcone su Vico San Marco ammonterebbe a circa € 588,00 oltre accessori.

STIMA DEL BENE

Per la valutazione dell'immobile è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa. Il valore di stima è scaturito dalle quotazioni commerciali relative ad immobili aventi caratteristiche simili di tipologia e ubicazione, di vetustà, di stato di rifiniture e di superficie a quello in oggetto, utilizzando come fonti operatori di mercato, agenzie immobiliari, fonti locali, atti notarili di recente

trascrizione e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al primo semestre 2022 (Allegato 11). Si è anche tenuto conto della particolare condizione del mercato edilizio, caratterizzato dall'aumento dei costi delle materie prime e dalla incertezza da parte degli eventuali acquirenti, causata da una forte e variabile pressione fiscale.

Ciò premesso la scrivente CTU :

- accertate le caratteristiche dei beni, la loro ubicazione e natura;
- appurate le condizioni della costruzione;
- annotati i tipi e la qualità dei materiali impiegati nella media di quelli che si utilizzano in alloggi di simile tipologia;
- verificato lo stato di manutenzione degli immobili;
- tenuto conto dell'epoca di realizzazione degli stessi;
- esaminati i documenti delle proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso: l'Ufficio Tecnico, il Catasto, l'agenzia delle Entrate, gli studi notarili, gli operatori del settore ecc;
- considerata la situazione dell'attuale mercato immobiliare, caratterizzato negli ultimi anni da dinamiche che ne hanno modificato le esigenze conseguentemente all'elevata pressione fiscale, all'incertezza del periodo, alla difficoltà di accesso ai mutui ed all'aumento del costo delle materie prime;
- valutata l'offerta di immobili simili nel comune di Bari;

procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile la cui superficie commerciale viene calcolata come segue:

Superficie coperta:

- appartamento coefficiente di differenziazione pari a 0,9 perché la cucina è cieca, la casa non è ben isolata e quindi interessata da fenomeni di condensa, per le buone rifiniture e perché ristrutturata abbastanza recentemente; inoltre l'edificio è privo di ascensore.

Superficie scoperta

- Ai balconi si è attribuito il coefficiente 0.50 perché nel centro storico non sempre gli immobili sono dotati di balcone.

Computo della superficie commerciale dell'appartamento

Descrizione	superficie lorda (mq)	coefficiente di differenziazione	superficie commerciale (mq)

Abitazione 45,00
(sup. coperta)

0,9

40,50

Balconi 2,70
(mq.1,80 + 0,90)
(sup. scoperta)

0,5

1,35

Totale mq. 41,85

Pertanto la consistenza complessiva dell'immobile è di **mq.41,85 di superficie commerciale.**

Attribuendo il valore di €. 1.400,00/mq di superficie commerciale, così come è rinvenuto dalle indagini di mercato svolte come sopra, si ottiene:

$$\text{mq.41,85} \times \text{€}1.400,00 = \text{€} 58.590,00$$

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € 49.801,50, cioè **€ 49.800,00** in cifra tonda. La vendita non è soggetta ad iva.

CONCLUSIONI

A conclusione della presente relazione, la sottoscritta CTU, nel ringraziare il Giudice per la fiducia accordatale, ritiene il valore così determinato il più possibile rispondente alle aspettative di mercato su cui il bene andrà collocato.

La presente relazione di stima consta di n.13 pagine, esclusi gli allegati.

Acquaviva delle fonti, 13 gennaio 2023.

la C.T.U.

arch. Esmeralda COLUCCI

