

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: DOTT.SSA CHIARA CUTOLO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 7/2020 R.G.E.
PROMOSSA DA **OMISSIS** IN DANNO DI **OMISSIS**.



C.T.U.:

ING. MAURO SANTORO
VIA MONTE NEVOSO N. 4, 70124 – BARI
TEL. 3284680060. P.E.C.: MAURO.SANTORO8321@PEC.ORDINGBARI.IT



INDICE

1.	PREMESSA	pag. 3
2.	DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE	pag. 4
4.	RISPOSTE AI QUESITI	pag. 6
5.	CONCLUSIONI	pag. 28
6.	ELENCO ALLEGATI	pag. 29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA



Il sottoscritto Ing. Mauro Santoro iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

Lo scrivente ha prestato il giuramento di rito quale Consulente tecnico d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto. Al C.T.U. è stato affidato il mandato di *procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti* che qui di seguito per brevità si sintetizzano (lo scrivente, per una completa lettura dei quesiti formulati, rimanda alla lettura al Decreto di nomina dell'esperto stimatore allegato al fascicolo telematico):

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, la destinazione urbanistica ove necessaria, etc.;
7. accertamento della esatta provenienza del bene ricostruendo analiticamente la vicenda traslativa nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sullo stesso immobile pignoramenti o ipoteche, nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva;



8. determinazione del valore del bene pignorato avuto riguardo dei prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con indicazione dei parametri di raffronto;
9. elenco per ciascun lotto delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.



2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE

Il C.T.U. successivamente al deposito dell'atto di giuramento, ha provveduto al deposito telematico dei controlli sulla documentazione in atti riscontrata segnalando al Giudice dell'Esecuzione che agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva risalente *“sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento”*. Inoltre, lo scrivente ha fatto presente che nella documentazione in atti non risultano depositate le visure attuali e storiche catastali dell'immobile pignorato, mentre risulta agli atti l'estratto della mappa catastale. I dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione. Infine, agli atti non risulta depositato il certificato di stato civile della parte debitrice. A tal proposito, come comunicato al Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente si è attivato per la produzione della documentazione mancante, allegandola alla presente relazione (cfr. All. NN. 5, 6).

Per effetto dell'emergenza sanitaria da Covid 19 l'Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bari ha disposto la sospensione delle attività di stima e degli adempimenti connessi dal giorno 09.03.2020 sino al giorno 11.05.2020. Quindi tutte le attività, comprese quelle di accesso all'immobile pignorato, sono state differite.

A seguito del deposito telematico della nota con la quale il Custode ha segnalato che *“...l'immobile sito in Mola di Bari alla via Barbanente n. 33 risulta costituire l'abitazione principale del debitore esecutato”*, il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la sospensione delle attività (ex art. 54 ter D.L. N. 18/2020, conv. nella L. N. 27/2020) esecutive fino al 30.10.2020 e, contestualmente, ha disposto la loro riattivazione dal successivo 31.10.2020.



Tuttavia il successivo Decreto Legge 28 ottobre 2020, n. 137, ha disposto la proroga del termine di sospensione delle procedure esecutive “fino al 31 dicembre 2020”.

Infine, l'art. 13, comma 14, del decreto legge 31.12.2020, n. 183, ha ulteriormente prorogato il termine di sospensione delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore fino al 30.06.2021.

Lo scrivente, terminato il periodo di sospensione delle attività peritali, su invito pervenuto dal Custode nominato Avv. Gianluca Zaccaria, ha potuto svolgere il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare.

Il C.T.U. in data 14.07.2021 recatosi sui luoghi di perizia unitamente al Custode incaricato ed alla continua presenza della parte debitrice, ha potuto accedere all'immobile accertando l'ubicazione, la consistenza ed i confini; ha eseguito rilievi metrici e fotografici, annotato il tipo e la qualità del bene ispezionato e quant'altro necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione e sottoscrizione del verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione (cfr. All. N. 1).

Lo scrivente si è recato presso l'Ufficio tecnico del Catasto di Bari per richiedere l'estratto di mappa, la planimetria e la visura storica dell'unità immobiliare (cfr. All. N. 5); ha richiesto con comunicazione PEC e successivamente ottenuto dall'Ufficio tecnico comunale le informazioni urbanistiche ed edilizie inerenti il cespite in oggetto (cfr. All. N. 4). Il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Anagrafe dei Comuni di Mola di Bari e di Venarotta (AP) il Certificato di Residenza, di Stato di Famiglia e l'Estratto dell'Atto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine della parte debitrice, allegando gli stessi alla presente relazione. Da detti certificati lo scrivente evidenzia che OMISSIS (cfr. All. N. 6):

- ha contratto matrimonio in OMISSIS il giorno OMISSIS e, dalle annotazioni a margine, risulta che: “...Con atto in data OMISSIS a rogito del notaio OMISSIS del distretto notarile di OMISSIS gli sposi OMISSIS hanno scelto il regime di separazione dei beni”.
- risulta residente in Mola di Bari (Ba) con abitazione in Via Barbanente n. 33, unitamente ad altro convivente.

Inoltre, il C.T.U. ha estratto la copia dell'atto di compravendita immobiliare del 12.10.2009 rep. n. 26661/10809 trascritto il 16.10.2009 ai nn. 45913/30374 (cfr. All. N. 7).

In data 08.10.2021 il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Bari dell'Agenzia delle Entrate, al fine di estrarre un elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni inerenti l'immobile oggetto di pignoramento (cfr. All. N. 8).

Dando seguito a quanto disposto dal G.E. il C.T.U. ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile oggetto di vendita, provvedendo a trasmetterlo e depositarlo nel Catasto chiamato Sistema Informativo APE Puglia predisposto dalla Regione Puglia (cfr. All. N. 11).

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

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Ipotecche, trascrizioni e iscrizioni inerenti l'immobile oggetto di pignoramento, vincoli ed oneri giuridici.

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento immobiliare in atti risulta oggetto di pignoramento
“...la proprietà piena ed intera di:
porzione del fabbricato sito nel Comune di Mola di Bari alla via Barbanente e precisamente:

- abitazione avente accesso dal civico 33 di detta via, composta da un vano a primo piano, un vano a secondo piano oltre a sovrastante lastrico solare; confinante con Via Barbanente, con proprietà OMISSIS e con proprietà OMISSIS o loro aventi causa salvo altri. Nel nuovo catasto Edilizio Urbano del Comune di Mola di Bari riportata al Foglio 47, particella 660, sub 2, Via Barbanente n. 33, piano 1-2, categoria A/4, classe 3, vani 2”.

Sulla base del certificato notarile sostitutivo ex art. 567 C.P.C. inerente le iscrizioni e trascrizioni prodotto dal creditore procedente allegato agli atti, in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14.01.2020 ai numeri 1345 del Registro Generale

6

e 1077 del Registro Particolare per l'immobile in oggetto, fino alla data della sottoscrizione del detto certificato del 12.02.2020, risultano i seguenti gravami:

“ - *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE*, trascritto il 14.01.2020 ai nn. 1345/1077, nascente da verbale pignoramento immobili del 18.12.2019, Ufficiale Giudiziario UNEP Corte Appello di Bari, rep. n° 11967/2019 a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS – codice fiscale OMISSIS e contro OMISSIS avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

Abitazione di tipo popolare (A4) in Mola di Bari foglio 47 particella 660 sub. 2.

- *IPOTECA VOLONTARIA*, iscritta il 16.10.2009 ai nn. 45914/9496, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.10.2009 ai rogiti del notaio OMISSIS, rep. n° 26662/10810, a favore della OMISSIS con sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS, domicilio ipotecario eletto OMISSIS e contro OMISSIS, per un montante ipotecario di € 196.000,00 ed un capitale di € 98.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:

Abitazione di tipo popolare (A4) in Mola di Bari foglio 47 particella 660 sub. 2”.

In data 08.10.2021 come riferito nel precedente paragrafo, il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Bari dell'Agenzia delle Entrate, al fine di estrarre un elenco aggiornato delle trascrizioni ed iscrizioni inerenti l'immobile oggetto di pignoramento. Da detta ispezione ipotecaria non sono emerse ulteriori formalità successive a quelle già elencate e prodotte in atti con il Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 C.P.C. del 12.02.2020 (cfr. All. N. 8).

Per l'unità immobiliare ad uso abitativo, non sussiste “...la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino”.

3.2 Individuazione, descrizione, confini del lotto immobiliare, vincoli e servitù.



LOTTO UNICO:

7

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
PEC: mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it



Immobile per civile abitazione sito in Mola di Bari (Ba) alla Via Barbanente n. 33, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 47; Particella 660, Subalterno 2.

Il lotto oggetto di perizia è costituito da un immobile per civile abitazione sito nel centro abitato del Comune di Mola di Bari (Ba) alla via Barbanente n. 33 (cfr. All. N. 2, *inquadramento zona urbana con indicazione dell'immobile* e foto N. 1; All. N. 3.E). Nello specifico il bene ha porta d'ingresso indipendente posta al piano terra della detta via (cfr. All. N. 2 foto N. 2; All. N. 3.E). Mediante scala interna in muratura si accede al primo piano costituito da un ambiente unico adibito ad ingresso, soggiorno, pranzo e cucina (cfr. All. N. 2 foto NN. 3, 4, 5; All. NN. 3.E, 3.F). Sono presenti un piccolo servizio igienico (cfr. All. N. 2 foto N. 6; All. N. 3.F) ed un balcone prospiciente la pubblica via. Tramite scala interna adiacente al servizio igienico, è possibile accedere al piano superiore (cfr. All. N. 2 foto N. 7; All. N. 3.F).

Il sovrastante secondo piano è costituito da un unico vano all'attualità impiegato come camera da letto dotato di balcone prospiciente la detta via (cfr. All. N. 2 foto NN. 8, 9; All. N. 3.G). Infine, salendo la scala interna di collegamento si accede ad una soffitta e, da quest'ultima, al lastrico di copertura dell'edificio (cfr. All. N. 2 foto NN. 12, 13, 14; All. NN. 3.G, 3.H).

Il lotto è confinante a Nord-Est con Via Barbanente, a Sud-Est con la particella 661, a Sud-Ovest con la particella 659 e a Nord-Ovest con la particella 657, tutte del foglio di mappa catastale 47.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, mentre le coperture dei vani risultano piane. La copertura del fabbricato è a terrazzo. Le altezze interne risultano diverse per ogni ambiente (cfr. All. NN. 3.A, 3.B, 3.G):

- *ingresso/soggiorno/pranzo/cucina*: h = 3,75 m;
- *w.c.*: h = 2,20 m;
- *vano letto*: h = 2,80 m;
- *soffitta*: h = 2,55 m.

La tompagnatura ha paramento esterno rivestito con intonaco di colore crema. Gli ambienti interni risultano intonacati e pitturati di colore bianco, a primo piano anche a pastello. Non

sono presenti controsoffittature. La pavimentazione interna di primo piano e dei balconi, a meno del servizio igienico avente piastrelle di ceramica di colore marrone di dimensioni 20 x 20 cm, risulta in ceramica di colore grigio chiaro delle dimensioni 33 x 33 cm. La pavimentazione del vano letto risulta in ceramica striata di colore bianco delle dimensioni 40 x 40 cm. Le scale interne sono rivestite con pietra naturale e/o piastrelle di ceramica. Battiscopa in listelli di ceramica. Le pareti della zona cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco delle dimensioni 20 x 20 cm, sino ad un'altezza di circa 1,8 m. Il rivestimento delle pareti del servizio igienico è in piastrelle di ceramica di tonalità marrone di dimensioni 20 x 20 cm, per un'altezza di circa 1,70 m. I sanitari sono di tipo tradizionale. Gli infissi sono in lega di alluminio di colore bianco con vetro camera, le persiane in lega di alluminio, mentre le porte interne a battente sono in legno. La porta di accesso all'immobile è in legno, non blindata, mentre quella di ingresso al lastrico di copertura è in ferro verniciato. Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico-sanitario, citofonico, tv. Non è presente l'impianto di riscaldamento. E' infine presente un impianto di autoclave ed un boiler elettrico per l'acqua sanitaria.

Lo stato dei luoghi del lotto immobiliare è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2, 3.E, 3.F, 3.G, 3.H).

3.3 Dati catastali, storia ipotecaria – provenienza del bene pignorato, conduzione del lotto. Eventuali oneri condominiali ordinari e straordinari dovuti.

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza l'unità immobiliare in oggetto costituente il lotto è allibrata nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Mola di Bari (Ba) come segue:

Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
47	660	2	-	A/4	3	2 vani	Totale: 40 mq	€ 92,96

								Totale escluse aree scoperte: 40 mq
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Indirizzo: Via Barbanente n. 33, piano: 1-2.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata OMISSIS per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1.

Alla presente relazione si allega la visura catastale storica aggiornata al 24/07/2020 (cfr. All. N. 5).

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, 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 del Certificato notarile in atti prodotto dal creditore procedente, lo scrivente riporta la seguente provenienza del bene:

- *"...Detto immobile è pervenuto OMISSIS, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 12.10.2009 in notar OMISSIS rep. n. 26661/10809 trascritto il 16.10.2009 ai nn. 45913/30374, da potere dei signori OMISSIS e OMISSIS, ai quali, a loro volta, detto immobile era pervenuto per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 08.10.2004 in notar OMISSIS rep. n. 16664/5627, trascritto il 14.10.2004 ai nn. 51014/33475, da potere dei signori OMISSIS e OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale dei beni, che possedevano l'immobile per averlo acquistato con atto di compravendita del 31.12.1985 in notar OMISSIS rep. n. 118232, trascritto il 18.01.1986 ai nn. 2231/1914, da potere OMISSIS, che a garanzia del pagamento del prezzo della compravendita si era riservata la proprietà dell'immobile venduto.
N.B. detta compravendita è stata annotata in data 13.01.2007 ai nn. 2851/358 di cancellazione di riservato dominio".*

Lo scrivente allega alla presente relazione la copia dell'atto di compravendita (rep. n. 26661, raccolta 10809) dell'unità immobiliare in oggetto datato 12.10.2009 ai nn.

45913/30374 e stipulato, dinnanzi al Notaio OMISSIS, tra i venditori OMISSIS e l'acquirente OMISSIS (cfr. All. N. 7).

Da quanto suddetto si evince che all'atto della notifica del pignoramento la parte debitrice era intestataria, per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Il giorno del sopralluogo il lotto immobiliare in oggetto è risultato abitato dalla parte debitrice OMISSIS, unitamente al proprio figlio e non da altri soggetti privi di titolo. Per il bene non risultano in essere contratti di locazione o di godimento.

Per quanto attiene eventuali spese insolute inerenti la conduzione del lotto immobiliare, lo scrivente fa presente che lo stesso risulta un'abitazione indipendente non oggetto di condominio, così come dichiarato a verbale in data 23.07.2020 dalla parte debitrice in occasione del separato sopralluogo svolto dal Custode incaricato. Infine, da quanto dichiarato a verbale OMISSIS durante il sopralluogo del 14.07.2021, non esistono debiti esigibili per la conduzione dell'immobile, fatta eccezione per il credito vantato dall'istituto bancario precedente (cfr. All. N. 1).

3.4 Stato di conservazione

Il bene oggetto di perizia, localmente, non si presenta in buone condizioni generali di manutenzione. Infatti, durante il sopralluogo il sottoscritto ha constatato evidenti e rilevanti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni da acqua meteorica provenienti probabilmente dalla copertura del fabbricato, con formazione di sali, muffe e locali distacchi delle finiture, concentrate sul soffitto e lungo gli spigoli tra soffitto e murature perimetrali a nord del vano letto di secondo piano (cfr. All. N. 2 foto NN. 10, 11 e N. 3.G).

Considerando che la continua permanenza di umidità comporta la creazione di un ambiente malsano, dopo un'attenta diagnosi visiva supportata da indagini strumentali (es. termocamera ad infrarossi, igrometro), sarà necessario individuare l'effettiva causa del danno, trovare la soluzione tecnica adeguata e, successivamente, ripristinare e sanificare i luoghi.

Le restanti zone dell'immobile, valutate complessivamente, risultano in sufficienti condizioni generali di manutenzione. Nel corso delle operazioni peritali nonostante non sia stato possibile verificare eventuali malfunzionamenti degli impianti tecnologici, risulta



necessario una verifica del funzionamento nonché la rispondenza degli stessi all'attuale normativa del settore ed un'eventuale loro messa a norma di legge.



3.5 Destinazione urbanistica. Vincoli ed oneri giuridici.

Il sottoscritto in seguito alle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Mola di Bari (Ba) fa presente che la Particella catastale N. 660 del Foglio N. 47, cui l'immobile in oggetto appartiene, in virtù del vigente Piano Regolatore Generale ricade nell'area comunale omogenea definita "Zona B1 Totalmente Edificata – di particolare valore ambientale". Per gli immobili ricadenti in detta Zona le Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. prescrivono quanto segue:

“- In questa zona sono ammesse opere di consolidamento e ristrutturazione interna degli edifici, senza alterazione, che non sia migliorativa, della veste architettonica esterna.

Per modifiche migliorative vanno intese la riduzione di superfetazioni in altezza o planimetriche, in contrasto volumetrico con l'ambiente, e la sostituzione di placcaggi e colori non intonati all'aspetto materico e cromatico dell'ambiente architettonico tradizionale.

- Per il piano terreno è consentita solo l'utilizzazione commerciale (negozi al dettaglio, bar, trattorie eccetera), o artigianale (botteghe per attività non moleste) o professionale (studi, agenzie, eccetera), o ricreativa (circoli, clubs, eccetera), mentre ne è vietata l'utilizzazione residenziale che sarà possibile solo nel caso di piani rialzati di almeno 60 cm sul piano stradale.

- In queste zone territoriali omogenee, l'Amministrazione Comunale individuerà, ai sensi della Legge 5/8/1978 n° 457, le zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente per le quali farà predisporre gli opportuni piani da attuare sia da parte del comune che da parte dei privati proprietari.

- Nell'ambito della Zona "B1" sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché operazioni di ristrutturazione interna degli edifici nel rispetto delle prescrizioni in precedenza riportate. Sono consentiti altresì eventuali ampliamenti (nell'ambito dei lotti già edificati) per il raggiungimento dell'indice fondiario massimo di 5 mc/mq. Sono, viceversa, vietate le



operazioni di demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni sui lotti eventualmente ancora liberi; questi ultimi vanno, invece, riservati a verde (e giardini) privati, con i.f.f. non superiore a 0,01 mc/mq.

Nel rispetto della predetta normativa sono altresì consentiti le procedure di cui all'art. 51 – punto a) – della L.R. n° 56/1980.

Ove si procede alla realizzazione di un piano particolareggiato o di un piano di recupero esteso all'intera zona B1, per gli eventuali lotti ineditati saranno possibili operazioni di nuove costruzioni, nel rispetto della normativa di zona; sono, viceversa, vietate le operazioni di demolizione e ricostruzione. Per le nuove costruzioni ricadenti nell'ambito del predetto piano particolareggiato o piano di recupero, per quanto attiene alle altezze degli edifici, la distanza fra fabbricati e le distanze dai confini, si applicano (per similitudine, trattandosi di zona di particolare valore ambientale) le disposizioni e norme già fissate per il nucleo "A".

- Nelle zone A1, B1 e B2 le zone di recupero (uno o più maglie di P.R.G. e/o di P.P.) sono assoggettate ai piani di recupero di cui agli artt. 21, 23 e 24 della L.R. n° 56/80, nel rispetto della normativa di P.R.G. (e/o di P.P.) proprio della zona stessa".

3.6 Vetustà del fabbricato. Concessioni e certificazioni edilizie assentite. Agibilità edilizia.

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio del Catasto di Bari e l'Ufficio tecnico del Comune di Mola di Bari è possibile la ricostruzione dell'epoca di realizzazione del lotto immobiliare.

Dalle verifiche svolte è emerso che l'unità immobiliare in oggetto, di antica realizzazione, risulta realizzata presumibilmente intorno al 1942, dall'impianto catastale, all'epoca di proprietà OMISSIS. All'impianto l'immobile risulta costituito da due ambienti sovrapposti distribuiti ai piani primo e secondo.

In particolare la planimetria catastale in atti dell'unità immobiliare riporta la data del 17.11.1942. Da detta planimetria si evince la distribuzione dell'ambiente unico di primo piano e della definita "soffitta" al secondo ed ultimo piano (cfr. All. N. 5).

Lo scrivente con comunicazione PEC inviata all'Ufficio tecnico del Comune di Mola di Bari ha richiesto l'accesso agli atti amministrativi richiedendo, ove presenti in archivio, la copia di Licenze e/o Concessioni edilizie, eventuali successive pratiche edilizie depositate (DIA, SCIA, CILA, Condoni, Sanatorie, etc.) con annesse planimetrie di progetto (cfr. All. N. 4). Dalle verifiche svolte dall'Ufficio tecnico comunale trasmesse con comunicazione PEC del 15.12.2020 è emerso che, stante la vetustà del fabbricato, non esistono pratiche edilizie depositate, specificando "...che l'archivio ha inizio dall'anno 1962 e che, fino al 2006, tale archiviazione non risulta essere informatizzata..." (cfr. All. N. 5).

Inoltre, dagli accertamenti svolti l'abitazione in oggetto risulta priva del Certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

3.7 Difformità edilizie riscontrate. Sanabilità urbanistica e catastale.

Per quanto attiene la legittimità e regolarità del lotto sotto il profilo edilizio ed urbanistico, sulla base delle indagini svolte e della documentazione tecnica estratta a disposizione, lo scrivente fa presente quanto segue.

Dal sopralluogo svolto e dal confronto con le planimetrie in atti è possibile affermare che lo stato dei luoghi dell'abitazione oggetto di perizia non è conforme alla planimetria catastale datata 17.11.1942 (cfr. All. N. 5 planimetria catastale; All. N. 2 foto NN. 1÷14; All. NN. 3.E, 3.F, 3.G, 3.H).

In particolare, premesso che agli atti comunali non sono presenti pratiche edilizie assentite con allegati elaborati grafici, il sottoscritto elenca le difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto alle uniche planimetrie di riferimento agli atti, ossia alla detta planimetria catastale datata 17.11.1942.

Come già riferito nel precedente paragrafo 4.1 l'immobile ad uso abitativo presenta a piano primo un servizio igienico ricavato in prossimità del vano scala di accesso al vano superiore e un piccolo tramezzo in muratura, non a tutt'altezza, realizzato in corrispondenza della zona cucina. Sia il servizio igienico che il tramezzo in muratura non sono riportati sulla corrispondente planimetria catastale di primo piano. Pertanto, la distribuzione degli ambienti interni risulta difforme rispetto alla planimetria catastale di

14



primo piano in atti (cfr. All. N. 5; All. N. 2 foto NN. 4, 5, 6; All. N. 3.F). Inoltre, all'attualità è presente sul piano copertura una soffitta non riportata sulla planimetria catastale (cfr. All. N. 5; All. N. 2 foto NN. 13, 14; All. N. 3.H).

Dalla lettura dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare in oggetto stipulato il 12.10.2009, rep. n. 26661/10809 trascritto il 16.10.2009 ai nn. 45913/30374, si evince che risulta oggetto di compravendita *"...la piena ed esclusiva proprietà della seguente porzione del fabbricato sito nel Comune di Mola di Bari alla Via Barbanente e precisamente:*

- abitazione avente accesso dal civico 33 di detta Via, composta da un vano a primo piano, un vano a secondo piano oltre a sovrastante lastrico solare..." ed inoltre che *"...la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto risulta iniziata ed ultimata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967;..."* (cfr. All. N. 7).

Inoltre, come già riferito in precedenza l'epoca di edificazione dell'unità immobiliare ad uso abitativo, a meno del volume realizzato a piano copertura (soffitta) non presente agli atti, risulta sicuramente antecedente alla data di redazione della planimetria catastale in atti del 17.11.1942 e, quindi, urbanisticamente legittime ai sensi della Legge Fondamentale Urbanistica n. 1150/1942 (cfr. All. N. 5, planimetria catastale).

Circa la data di edificazione del volume realizzato sulla copertura non presente sulla planimetria catastale in atti lo scrivente, considerata:

- la tipologia costruttiva realizzata;
- la descrizione della distribuzione interna dell'immobile riportata nell'atto di compravendita;
- la planimetria catastale in atti che definisce il piano superiore al primo come "soffitta", mentre non viene graficizzato l'attuale piano copertura,

può solo affermare in mancanza di ulteriori documentazioni in atti, che la sua realizzazione è presumibilmente successiva alla data del 17.11.1942 e antecedente al 01/09/1967.

L'incremento volumetrico presente sul piano copertura dell'abitazione (cfr. All. N. 2 foto nn. 13, 14; All. N. 3.H), non riportato sulla planimetria catastale in atti e non presente nell'archivio comunale, è stato realizzato all'interno della zona omogenea comunale di tipo B1 definita *"totalmente edificata e di particolare valore ambientale"*.



Come precedentemente riportato, gli immobili ricadenti in detta Zona devono tra l'altro rispettare le attuali Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. che in merito prescrivono quanto segue:

“- In questa zona sono ammesse opere di consolidamento e ristrutturazione interna degli edifici, senza alterazione, che non sia migliorativa, della veste architettonica esterna.

Per modifiche migliorative vanno intese la riduzione di superfetazioni in altezza o planimetriche, in contrasto volumetrico con l'ambiente, ...

- Nell'ambito della Zona “B1” sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché operazioni di ristrutturazione interna degli edifici nel rispetto delle prescrizioni in precedenza riportate... Sono consentiti altresì eventuali ampliamenti (nell'ambito dei lotti già edificati) per il raggiungimento dell'indice fondiario massimo di 5 mc/mq”.

Con tale strumentazione urbanistica, il volume edificato in assenza di titolo edilizio, non può essere legittimato invocando la doppia conformità (all'epoca della realizzazione dell'abuso e al momento della presentazione dell'istanza) e, pertanto, la verifica della sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/01 e ss.mm.ii., è negativa e le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. n°380/2001 non sono applicabili. Inoltre, essendo le ragioni del credito successive alle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge n. 47/85, non è possibile la riapertura dei termini dei condoni edilizi. Ne deriva che il volume suddetto dovrà essere rimosso mediante apposita pratica edilizia per demolizione spontanea e autorizzativa, nonchè per ripristino dello stato legittimo dell'immobile con il versamento della sanzione prevista pari a €. 1.032,00 e dei diritti di segreteria pari a €. 51,65. La demolizione verrà eseguita soltanto a condizione che la stessa non pregiudichi la parte legittima, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. In caso contrario “...il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale”.

Per quanto attiene la differente distribuzione interna degli ambienti, così come riscontrato in sede di sopralluogo, l'interessato dovrà presentare apposita pratica tecnica in sanatoria all'Ufficio tecnico competente del Comune di Mola di Bari con il versamento della sanzione



prevista dall'art. 6-bis comma 5 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., pari a € 1.000,00 e dei diritti di segreteria pari a € 51,65.

Sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Mola di Bari apposita pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241 e ss.mm.ii., previa sanatoria di tutte le difformità inerenti il bene in oggetto riscontrate ed acquisizione delle necessarie certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica prevedono il versamento della marca da bollo di € 16,00.

Ai fini della sanabilità catastale, unitamente a quella edilizia e urbanistica, sarà necessario depositare l'aggiornamento della planimetria catastale esistente dell'abitazione. I diritti di segreteria della pratica catastale ammontano a € 50,00.

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, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile vengono stimate, indicativamente, in € 2.000,00 comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco del bene immobile in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma necessaria alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale:

$$S = € (1.032,00 + 51,65 + 1.000,00 + 51,65 + 16,00 + 50,00 + 2.000,00) = € 4.201,30.$$

L'esatta quantificazione delle sanzioni potrà essere determinata ed approvata dai tecnici degli Enti preposti al momento dell'istruzione delle pratiche edilizie e catastali. Pertanto, il suddetto calcolo non può che essere inteso come indicativo.

Per quanto sopra detto l'acquirente dovrà valutare autonomamente se il lotto immobiliare in oggetto è adatto o meno alle sue esigenze, e se ha i requisiti necessari per l'utilizzo secondo i suoi scopi. Verificata la rispondenza alle proprie esigenze, il compratore potrà decidere di accettare ed acquistare l'immobile privo di certificato di agibilità e soggetto ai pareri degli Uffici competenti necessari alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica.



3.8 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze del lotto immobiliare. Calcolo superficie commerciale, coefficienti di ponderazione.

Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser il lotto immobiliare oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale.

La superficie commerciale si ottiene in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dagli Allegati B e C del D.P.R.138/98.

La superfici lorde rilevate del lotto immobiliare, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali legittimamente realizzati risultano dalle seguenti superfici calcolate (cfr. All. NN. 3.I, 3.L, 3.M, 3.N):

I. superficie lorda complessiva degli ambienti principali di piano terra (vano scala), primo e secondo (*"superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali"*): mq $(3,88 + 31,00 + 31,00) = 65,88$ mq;

II. superficie lorde dei balconi e lastrico di copertura (*"superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza nella singola unità immobiliare comunicanti con gli ambienti principali"*): mq $(3,42 + 17,35) = 20,77$ mq;

III. superficie lorda complessiva degli ambienti interni al volume ampliato del piano copertura: soffitta (*"superficie dei vani principali e dei vani accessori comunicanti e a servizio indiretto di quelli principali"*): mq 13,65,

ossia:

Descrizione Superficie	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C, gruppo R)	Superficie commerciale (mq)
I.	65,88	100 %	65,88
II.	20,77	30 %	6,23
III.	13,65	50 %	6,82



Pertanto, la superficie commerciale complessiva del lotto immobiliare, così come legittimamente realizzata (I, II), risulta:

$(65,88 + 6,23) \text{ mq} = 72,11 \text{ mq}$.

La restante superficie (III), risulta:

6,82 mq.



3.9 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto immobiliare oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso gli Uffici tecnici comunali e catastali;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili in vendita con caratteristiche simili del Comune di Mola di Bari;
- alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti;
- seguendo il criterio di stima del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA), per quanto attiene il lotto immobiliare legittimamente realizzato;
- stabilendo, così come disposto nei quesiti, il valore d'uso per la parte dell'abitazione non legittimamente realizzata così come in precedenza individuata,

ha potuto definire il più probabile valore di mercato del lotto valutandolo per lo stato e condizione in cui si trova ben definito rispetto allo specifico mercato immobiliare del Comune di Mola di Bari.

3.10 Analisi di mercato e metodo di stima. Calcolo del valore commerciale del lotto immobiliare in applicazione del confronto di mercato (MCA) e del valore d'uso. Eventuale divisibilità del lotto.



Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
PEC: mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it



A seguito degli accertamenti tecnici svolti il presente giudizio di stima del valore del lotto immobiliare prende in considerazione le caratteristiche costruttive riscontrate e le legittimità edilizie ed urbanistiche di quanto realizzato. 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. 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.

Alla luce delle precedenti considerazioni inerenti la legittimità edilizia ed urbanistica del lotto immobiliare oggetto della procedura, al fine della determinazione del valore immobiliare complessivo, risulta opportuno in una prima fase della stima procedere alla determinazione del valore commerciale della parte legittimamente edificata e, successivamente, alla quantificazione del valore d'uso da assegnare a quella parte del lotto realizzata in assenza di titolo edilizio. Infine, il sottoscritto dalla somma dei valori ottenuti provvederà a sottrarre gli adeguamenti del valore di stima ad oggi quantificabili e a determinare le riduzioni richieste dalla procedura.

La valutazione della parte legittima del cespite è stata effettuata con il metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) fondato su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento sistematico e sulla verifica dei risultati. Il metodo consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto contrattati in tempi non troppo lontani, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparable n. 1, Comparable n. 2, Comparable n. 3). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano



una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Infine, eseguendo un aggiustamento del prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato del subject, vale a dire dell'immobile oggetto della stima.

Le unità facenti parte del campione estimativo ed il lotto da valutare sono collocate tutte nella fascia edificata posta nel centro del Comune di Mola di Bari. Detta zona risulta largamente urbanizzata. Sono presenti tutti i principali servizi sociali. Il mercato immobiliare della zona interessa esclusivamente l'usato, ossia immobili di non recente realizzazione da ristrutturare e/o già ristrutturati.

Le fonti dirette, in genere, forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. Invece, le fonti indirette forniscono listini immobiliari dello specifico segmento di mercato che possono essere considerati solo indicativi ma, contemporaneamente, che non possono sostituire la specifica stima immobiliare. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso ricerche di mercato svolte presso operatori locali accreditati, riferiti a compravendite recenti di immobili simili a quelli in oggetto e ricadenti nella stessa zona. I valori di mercato delle fonti dirette ricavati sono vicini tra loro e, nel caso in esame, essendo riferiti a beni comparabili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto possono essere considerati come indicativi dell'andamento dello specifico mercato immobiliare locale.

Pertanto, partendo da una ricerca di mercato svolta in loco si considerano i seguenti immobili in vendita utilizzati nella stima in oggetto per determinare il valore del lotto immobiliare in esame:

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE N. 1:	Casa indipendente unifamiliare sita in Mola di Bari, via Ricasoli, zona Piazza XX Settembre, avente superficie commerciale di 60 mq, su tre livelli composta da camera e bagno al piano terra, camera al piano primo, camera al piano secondo, camera al piano copertura. Affaccio unico prospiciente la pubblica via. Priva di impianto di riscaldamento. Da ristrutturare. Prezzo € 42.000,00



<p>COMPARABLE N. 2:</p>	<p>Casa indipendente unifamiliare sita in Mola di Bari, via Muratori, zona Piazza XX Settembre, avente superficie commerciale di 60 mq, composta da soggiorno con caminetto, angolo cottura e bagno a piano terra, camera con bagno al piano primo, camera con bagno al piano secondo. Lastrico solare di proprietà. Affaccio unico prospiciente la pubblica via. Impianti a norma. Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori. Buone condizioni generali. Prezzo € 65.000,00</p>
<p>COMPARABLE N. 3:</p>	<p>Casa indipendente unifamiliare sita in Mola di Bari, via Zuccarino, zona centrale dell'abitato su due livelli, avente superficie commerciale di 70 mq, composta da soggiorno, camera e bagno al piano primo, cucina abitabile, bagno, ripostigli e lastrico solare al piano secondo. Affaccio unico prospiciente la pubblica via. Impianti sottotraccia. Impianto di riscaldamento assente. Sufficienti condizioni generali, con opere di manutenzione da eseguire. Prezzo € 69.000,00</p>

Quindi, applicando il metodo si ottiene la seguente tabella di calcolo:

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE N. 1	COMPARABLE N. 2	COMPARABLE N. 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	42.000	65.000	69.000	
Rapporto strumentale di allineamento	0.97	0.97	0.97	
Prezzo di compravendita allineato	40.740	63.050	66.930	
DATA				
Data	13/10/2021	13/10/2021	13/10/2021	13/10/2021
SUPERFICIE				
Superficie	60,00	60,00	70,00	72,11

commerciale m ²				
Prezzo unitario a m ²	679	1.051	956	
Differenziale	12,11	12,11	2,11	
Prezzo marginale	679	679	679	
Prezzo della caratteristica	8.223	8.223	1.433	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Primo	Primo
Ultimo piano	SI	SI	SI	SI
Valore numerico			1,0	1,0
Differenziale	1,0	1,0		
Valore percentuale	11,00	11,00	11,00	
Prezzo marginale	4.481	6.936	7.362	
Prezzo della caratteristica	4.481	6.936		
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Scadente	Buono	Sufficiente con opere edili di manutenzione	Sufficiente con opere edili di manutenzione
Valore numerico	1	3	2	2
Differenziale	1	-1	0	
Prezzo marginale unitario a m ²	150	150	150	
Prezzo marginale	9.000	9.000	10.500	
Prezzo della caratteristica	9.000	-9.000		
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO				
Impianti	0	1	0	0
Valore numerico	0	1	0	0
Differenziale	0	-1	0	
Prezzo al nuovo	5.000	5.000	5.000	5.000
Vetustà dell'impianto (anni)	30	5	30	30
Vita utile dell'impianto (anni)	20	20	20	20
Prezzo marginale	-2.500	3.750	-2.500	
Prezzo della caratteristica		-3.750		
SERVIZI IGIENICI				
Servizi	1	3	2	1
Valore numerico	1	3	2	1
Differenziale	0	-2	-1	
Prezzo al nuovo	3.000	3.000	3.000	



Vetustà del servizio (anni)	30	5	30	
Vita utile del servizio (anni)	30	30	30	
Prezzo marginale		2.500		
Prezzo della caratteristica		-5.000		
AFFACCI				
Affacci	Presente	Presente	Presente	Presente
Valore numerico	1	1	1	1
Prezzo marginale	1.000	1.000	1.000	
PANORAMA				
Panorama	Scadente	Scadente	Normale	Scadente
Valore numerico	1	1	2	1
Differenziale	0	0	-1	
Prezzo marginale	5.000	5.000	5.000	
Prezzo della caratteristica			-5.000	
RISULTATI				
Prezzo corretto	62.444	60.459	63.363	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.041	1.008	905	
Prezzo corretto medio	62.089	62.089	62.089	
Scarto %	0,57	-2,63	2,05	
Scarto assoluto	355	-1.630	1.274	

Il valore di mercato unitario pari a € 62.089,00/ 72,11 mq = €861,03 €/mq stimato per il lotto in oggetto è condizionato dalle attuali richieste del mercato residenziale, anche dell'usato, rivolte verso immobili residenziali più recenti, con superfici maggiori, migliori dotazioni impiantistiche e, soprattutto, con standards qualitativi minimi superiori rispetto a quelli dell'abitazione in oggetto (per altezze minime, luminosità, aerazione, etc.). Detti immobili più recenti risultano più facilmente vendibili trovando domanda ed offerta un più rapido e congruo punto di incontro.

Viceversa immobili di antica realizzazione, con limitate possibilità di migliorare gli ambienti interni con opere edili che prevedano una loro migliore distribuzione e che necessitano interventi di manutenzione e regolarizzazione urbanistica, richiedono acquirenti di non facile reperibilità; ciò comporta tempi di vendita più lunghi e la riduzione del prezzo dell'immobile per renderlo più appetibile sul mercato.

L'attendibilità del risultato ottenuto con il metodo di stima utilizzato si verifica con il calcolo della stima monoparametrica e della percentuale assoluta.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale anche se, generalmente, si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza assoluta che esprime la divergenza massima dei prezzi corretti calcolata in percentuale. Una divergenza troppo elevata (superiore al 5%) porterebbe a dedurre che i comparabili utilizzati per la stima non siano tra loro simili e che quindi gli stessi potrebbero anche far parte di segmenti di mercato differenti o che comunque non siano adeguati.

Invece, nel caso in esame la divergenza percentuale assoluta è pari a:

$$[(€ 63.363,00 - € 60.459,00) / € 60.459,00] \times 100 = 4,80\% < 5\%.$$

La seconda verifica da soddisfare va effettuata applicando la stima monoparametrica utile a valutare lo scostamento del valore ottenuto dell'immobile rispetto ai valori degli immobili di confronto.

Anche in questa verifica un valore percentuale superiore al 5% farebbe dedurre di aver utilizzato immobili di un segmento non adatto alla valutazione del valore dell'immobile oggetto di stima e occorrerà cercare immobili di confronto più adeguati.

Calcolando la divergenza percentuale con la stima monoparametrica, si ottiene:

$$[(€ 64.562,49 - € 62.089,00) / € 64.562,49] \times 100 = 3,83\% < 5\%.$$

Poichè per entrambe le verifiche l'errore è inferiore al 5% si ha la prova dell'attendibilità del valore di stima determinato.

In base a quanto sopra riportato, il più probabile valore commerciale della parte del lotto in oggetto legittimamente edificata, al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate è pari a:

$$V_1 = € 62.089,00.$$

Per determinare il valore immobiliare della soffitta priva di titolo edilizio posta sul piano copertura lo scrivente, in assenza di un'eventuale ordinanza di demolizione e come richiesto dalla Procedura, procede alla determinazione del suo valore d'uso. 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 economica¹.

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 della soffitta del lotto immobiliare, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 10 anni, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione all'asta dell'intero lotto ed un'eventuale emissione dell'ordinanza di demolizione della parte abusiva e/o per l'eventuale impossibilità nel procedere alla riduzione in pristino e/o per la regolarizzazione dell'abuso per effetto di un'eventuale successiva intervenuta normativa urbanistica di futura approvazione.

In considerazione degli ultimi valori pubblicati per il II^a semestre 2020 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti nella fascia/zona definita: *Centrale/Centro vecchio e adiacenze*, definita con il codice di zona "BI", del Comune di Mola di Bari cui il cespite in oggetto ricade, per abitazioni *di tipo economico* in stato conservativo *normale*, il valore di locazione medio, compreso tra quello minimo e massimo pubblicato, è pari a 4,55 €/mq x mese. Pertanto, in considerazione della superficie commerciale calcolata della soffitta si ottiene il seguente calcolo del canone mensile lordo:

$$4,55 \text{ €/}(\text{mq} \times \text{mese}) \times 6,82 \text{ mq} = 31,03 \text{ €/mese.}$$

Il reddito annuo lordo risulta:

$$R'_L = 31,03 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 372,36 \text{ €},$$

considerando l'interesse sulle rate d'affitto e tenendo conto dell'interesse corrente annuo, si ottiene: $R_L = 372,38 \text{ €}$.

Le spese operative al funzionamento della proprietà immobiliare e a mantenere la capacità di generare reddito, valutato lo stato funzionale riscontrato, si assumono in percentuale rispetto al reddito lordo in applicazione dei valori di riferimento medi di letteratura², ossia: manutenzione immobile (4 %), improduttività (2 %), assicurazioni (0,5 %), reintegrazione (1,5 %), imposte (11,25 %), per un totale: $S = 19,25 \%$.

¹ Nomisma: *Linee guida per la valutazione immobiliare*

² A. Realfonzo (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, La Nuova Italia Scientifica, Roma;

Il reddito netto annuo (R_N) sarà quindi uguale a quello lordo (R_L) detratto delle spese (S):

$$R_N = R_L - S = € 372,38 - 19,25 \% = € 300,70,$$

che corrisponde ad una rata netta mensile pari a: € 25,06.

Pertanto, considerando un probabile scenario temporale di 10 anni, è possibile calcolare il flusso di cassa dei canoni di locazione della parte d'immobile in oggetto, applicando il regime di capitalizzazione composta con rata anticipata utilizzando il tasso di attualizzazione. Per tasso di attualizzazione si intende quel tasso d'interesse da impiegare per trasferire ad oggi, cioè al momento della stima, un certo flusso di cassa futuro, in modo che quel capitale attualizzato, cioè esigibile oggi, sia finanziariamente equivalente al capitale esigibile in data futura. La misura di questo tasso è pari al rendimento offerto da attività finanziarie prive di rischio a scadenza non breve. Generalmente vengono impiegati i rendimenti offerti dai Titoli di Stato con scadenze superiori ai tre anni.

Facendo riferimento ai Titoli di Stato italiani con scadenza decennale (BTP) che offrono un rendimento attuale netto pari al 0,54 %, il calcolo del montante in regime di capitalizzazione composto con i seguenti dati: tasso: 0,54 %; rata: € 25,06; tipo rata: anticipata, mensile; durata: 10 anni, fornisce il seguente valore d'uso della parte d'immobile priva di titolo edilizio:

$$V_2 = € 3.089,16.$$

Pertanto, sommando i valori V_1 e V_2 si ottiene il più probabile valore del lotto immobiliare al netto della somma necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale e dei successivi adeguamenti richiesti dalla Procedura:

$$V_{TOT} = V_1 + V_2 = € (62.089,00 + 3.089,16) = € 65.178,16,$$

in cifra arrotondata:

$$V_{TOT} = € 65.178,00$$

(in lettere Euro Sessantacinquemilacentosettantotto/00).

Al valore estrinseco del lotto immobiliare in oggetto, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate ai precedenti paragrafi, va detratta la seguente somma necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale:

S = € 4.201,30 (cfr. § 3.7).

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura *del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %*, pari a:

€ 65.178,00 x 15% = € 9.776,70,

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

V = € (65.178,00 - 4.201,30 - 9.776,70) = € 51.200,00,

(in lettere Euro Cinquantunomiladuecento/00).

n.b.: lo scrivente rimanda ad un'attenta lettura del §. 3.7 circa le difformità edilizie riscontrate, sanabilità urbanistica e catastale ed agibilità del lotto in oggetto. Le informazioni riportate sono propedeutiche alla sua vendita.

Il sottoscritto infine fa presente che la quota in titolarità della parte debitrice, è pari al 100%. Pertanto, il sottoscritto non procede alla redazione del progetto di divisione dell'immobile.

4. CONCLUSIONI

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

Bari, lì 13 ottobre 2021

La presente relazione peritale è composta da numero 29 (ventinove) pagine dattiloscritte.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mauro Santoro



5. ELENCO ALLEGATI



- Allegato N. 1: verbale 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, 3.H, 3.I, 3.L, 3.M, 3.N: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto;
- Allegato N. 4: Istanza accesso agli atti inviata via PEC all'Ufficio tecnico del Comune di Mola di Bari. Risposta del 15/12/2020 (Prot. n. 32610);
- Allegato N. 5: estratto di mappa, visura storica, mod. 58, planimetria catastale del lotto;
- Allegato N. 6: Certificato Cumulativo di Stato di Famiglia e di Residenza; Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine della parte debitrice;
- Allegato N. 7: Atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS del 12.10.2009, repertorio 26661, raccolta 10809, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 16.10.2009 al n. 45913/30374;
- Allegato N. 8: modello identificativo del lotto – scheda immobile. Aggiornamento dell'elenco delle formalità ipotecarie dell'immobile del 08.10.2021;
- Allegato N. 9: foglio riassuntivo identificativi catastali del bene pignorato;
- Allegato N. 10: Smart checklist controlli documentazioni in atti;
- Allegato N. 11: Attestato di Prestazione Energetica (trasmesso e depositato telematicamente presso il sistema informativo APE Puglia della Regione Puglia);
- Allegato N. 12: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).

