



INDICE



1	PREMESSA	3
2	RISPOSTE AI QUESITI – MODIFICHE ED INTEGRAZIONI	5
	<i>Lotto unico</i>	5
3	CONCLUSIONI	18
4	ELENCO ALLEGATI	19



## 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.

Eseguito il deposito della perizia tecnica d'Ufficio, facendo seguito ad ulteriori accertamenti inerenti la proprietà immobiliare oggetto di pignoramento è emerso che tra i cespiti oggetto di pignoramento, il locale garage individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al Foglio 69, Particella 1154, Subalterno 3, non risulta di proprietà della debitrice esecutata, bensì di terzi ovverosia della Società Approdo S.r.l. in liquidazione sin dalla sua costituzione del 2007 (Cfr. Allegato N. 1 Integrazione: visura catastale allegata ed elaborato planimetrico catastale).

La descrizione dei beni immobili pignorati dal creditore precedente nell'atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico, riporta quanto segue: *"villetta in corso di costruzione composta da piano interrato destinato ad abitazione di circa mq 115 e a garage di circa mq 30 nonché piano terra di circa mq 115, identificata come edificio n. 14, sita in Gioia del Colle, ..., riportato in Catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al Fg. 69, ptc. 1151, sub. 2 graffato alla ptc. 1154 sub. 6, via Luigi Chiarelli nn. 39-41, piano T-S1, edificio 14 in corso di costruzione"*.

La villetta è stata acquistata dalla parte debitrice Sig.ra [REDACTED] dalla venditrice Società Approdo S.r.l. con atto del 22/12/2006 rep. 54175/28627 a rogito Dott. Marco Monti, Notaio in Laterza, trascritto il 07/12/2016 al n. 36147. A corredo di detto atto non sono allegati planimetrie non sussistendo, come riportato nel testo, *"l'obbligo di presentazione di planimetria"* (cfr. All. N. 7.2 Allegato alla perizia depositata).

Lo scrivente ha contattato il Notaio Dott. Marco Monti per ricevere chiarimenti in merito alla titolarità dei beni venduti alla parte debitrice. Con e-mail del 21.03.2023, il professionista ha chiarito che *"la documentazione a suo tempo ricevuta dalla società venditrice (Approdo S.r.l. n.d.r.) relativa all'immobile oggetto di compravendita riguarda esclusivamente il bene identificato con il subalterno 2 della p.lla 1151 (graffato al subalterno 6 della p.lla 1154), peraltro, allo stato rustico e quindi privo di ogni"*

riferimento alla piantina catastale" (cfr. Allegato N. 5 Integrazione: e-mail del 23.03.2023).

Appurata l'assenza delle planimetrie della villetta e del garage presso il Catasto immobiliare di Bari, durante le operazioni peritali svolte propedeutiche alla redazione della perizia depositata, lo scrivente ha accertato che il garage di piano interrato (in Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al Foglio 69, Particella 1154, Subalterno:3) è all'attualità accessibile esternamente mediante rampa carrabile di collegamento condominiale, oppure dall'interno della villetta in corso di costruzione e, precisamente, dal vano porta realizzato a piano scantinato sulla muratura di confine con il detto garage (Cfr. Allegato N. 2 perizia depositata: foto nn. 16 e 17 e Allegato N. 3.E: planimetria rilievo allegata alla perizia depositata).

In considerazione delle suddette analisi, considerato quanto dichiarato dal Notaio nella risposta e-mail del 23/03/2023 lo scrivente ha comunicato il tutto al professionista Delegato Avv. Tommaso Covella, il quale con istanza del 26.04.2023 ha chiesto al G. E. *"...di essere autorizzati al deposito della integrazione dell'elaborato peritale, ..., con esclusione della consistenza non pignorata e rideterminazione del valore di stima"*.

Il G.E. con ordinanza del 30.04.2023 ha quindi fissato l'udienza del 21.09.2023 per la comparizione delle parti. In detta ultima circostanza il G.E. ascoltate le parti intervenute ha assegnato *"...all'esperto ... il termine di 60 giorni ... per il deposito di un elaborato correttivo che tenga conto dei rilievi emersi e sintetizzati nella relazione del custode/delegato in data 26 aprile 2023"*; infine ha rinviato *"...per i provvedimenti relativi alla vendita all'udienza del 1° febbraio 2024..."*.

Pertanto, fermo restando le ulteriori risposte riportate nella perizia già depositata, lo scrivente procede alla valutazione aggiornata escludendo dai beni immobili pignorati da porre in vendita l'unità immobiliare (garage) di piano interrato di proprietà della Società Approdo S.r.l. individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al Fig. 69, P.lla 1154, Sub. 3.

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616  
e-mail: [maurosantoro72@libero.it](mailto:maurosantoro72@libero.it) - PEC: [mauro.santoro8321@pec.ordinghbari.it](mailto:mauro.santoro8321@pec.ordinghbari.it)



## 2. RISPOSTE AI QUESITI – MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Il C.T.U., come descritto nel *Decreto di fissazione di udienza*, nonché di *nomina dell'Esperto estimatore* con descrizione dell'incarico, provvede alla formazione del lotto individuato per la vendita del bene oggetto della presente procedura e a rispondere agli ulteriori quesiti formulati oggetto di modifiche ed integrazioni.

### **LOTTO UNICO:**

**Piena proprietà della villetta a schiera in corso di costruzione  
in Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba)  
al Fig. 69, p.lla 1151 sub. 2 graffata alla p.lla 1154 sub. 6**

#### **2.1 Individuazione, descrizione, confini, vincoli e servitù. Modifiche ed integrazioni.**

Il lotto è costituito da una villetta a schiera sita in Gioia del Colle (Ba) con accesso dalla via Luigi Chiarelli nn. 39-41 (cfr. All. N. 2 integrazione, *Inquadramento zona urbana con indicazione del lotto; Inquadramento zona urbana con sovrapposizione mappa catastale*).

Più in dettaglio l'immobile attualmente allo stato rustico, definito sull'ultimo atto di acquisto "edificio n. 14", è parte del complesso edilizio "L'Approdo di Federico". L'unità è costituita da un piano terra e da un piano scantinato. L'immobile si raggiunge mediante viabilità interna al condominio e porta di ingresso posta sulla destra del prospetto principale (cfr. Foto NN. 1, 2 All. N. 2 Integrazione; All. N. 3.B). Entrando si accede ad un piccolo disimpegno (cfr. Foto N. 3 All. N. 2 Integrazione; All. N. 3.B) e, quindi, al soggiorno/pranzo avente porte e finestre con affaccio sul prospetto principale e sulla retrostante veranda scoperta (cfr. Foto N. 4 All. N. 2 Integrazione; All. N. 3.B). Da detto ultimo vano, centrale, si accede alla cucina avente affaccio sulla veranda scoperta mediante porta-finestra (cfr. Foto N. 6 All. N. 2 Integrazione; All. N. 3.B), ad un corridoio (cfr. Foto N. 7 All. N. 2 Integrazione; All. N. 3.B), ad una camera avente finestra con affaccio sul

5

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616  
e-mail: [maurosantoro72@libero.it](mailto:maurosantoro72@libero.it) - PEC: [mauro.santoro8321@pec.ordinghieri.it](mailto:mauro.santoro8321@pec.ordinghieri.it)

prospetto principale (cfr. Foto N. 8 All. N. 2 Integrazione; All. N. 3.B), e ad un servizio igienico con finestra con affaccio sul prospetto principale (cfr. Foto N. 9 All. N. 2 Integrazione; All. N. 3.B). Inoltre, dal vano soggiorno/pranzo si accede al piano inferiore mediante vano scala (cfr. Foto N. 5 All. N. 2 Integrazione; All. N. 3.B). Sul retro della villetta è presente una veranda scoperta (cfr. Foto N. 10 All. N. 2 Integrazione; All. N. 3.B). Al piano inferiore sono presenti un vano principale (cfr. Foto NN. 11, 12 All. N. 2 Integrazione vano 1; All. N. 3.E Integrazione) collegato mediante disimpegni ad altri vani contigui (cfr. Foto NN. 13, 14, 15, 16 All. N. 2 Integrazione; All. N. 3.E Integrazione).

Il lotto immobiliare confina con viabilità pedonale interna al condominio lungo i prospetti principale e retrostante, proprietà Approdo S.r.l. per più lati o suoi aventi causa, salvo altri.

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

### **2.3 Difformità edilizie riscontrate. Sanabilità urbanistica e catastale. Modifiche ed integrazioni**

Lo scrivente ha potuto ottenere dal preposto Ufficio tecnico comunale dirette delucidazioni riguardanti le procedure tecnico-amministrative adottate dallo stesso Ufficio per la regolarizzazione degli illeciti edilizi realizzati.

Dal sopralluogo svolto è possibile affermare che lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie allegate agli ultimi titoli edilizi assentiti, ossia alle D.I.A. del 02.01.2007 (Pratica Edilizia n. 23/07) e D.I.A. del 15.09.2008 (Pratica Edilizia n. 357/08) (cfr. All. N. 4 Integrazione: planimetrie di progetto; All. N. 2 integrazione; All. NN. 3.B, 3.E integrazione, 3.G integrazione; All. N. 4 integrazione).

Il sottoscritto elenca le difformità riscontrate in sede di sopralluogo. Al piano terra, i vani porta-finestre e finestre realizzati sul prospetto principale e su quello retrostante di piano terra risultano differenti per quantità e dimensioni rispetto a quanto riportato sulle planimetrie di progetto (cfr. All. N. 4 planimetrie di progetto; All. N. 2 integrazione foto

6

Ing. Mauro Santoro -- C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616  
e-mail: [maurosantoro72@libero.it](mailto:maurosantoro72@libero.it) - PEC: [mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it](mailto:mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



NN. 1, 4, 10, All. N. 3.B). Le disposizioni degli ambienti e degli accessori interni del piano terra e del sottostante piano scantinato risultano all'attualità differenti rispetto a quanto previsto in progetto (cfr. All. N. 4 integrazione; All. N. 2 integrazione; All. NN. 3.B, 3.E integrazione, 3.G integrazione). In particolare al piano scantinato non si è rilevato il volume interno previsto sulla planimetria di progetto a confine con i vani 2 e 5 destinato a riserva idrica e in parte ad intercapedine (cfr. All. N. 4 integrazione: planimetrie di progetto D.I.A. n. 357/2008; All. N. 2 integrazione; All. N. 3.E integrazione; All. N. 3.G integrazione). Inoltre, la muratura di confine con la confinante unità immobiliare di piano interrato identificata in Catasto con il Fg. 69, P.lla 1154, sub. 3 (garage), non risulta realizzata secondo il progetto allegato alla D.I.A. n. 357/2008, comportando un incremento della superficie interna del piano scantinato di proprietà debitrice e, di conseguenza, una riduzione di quella della detta unità immobiliare confinante portando la superficie di quest'ultima da mq 42,20 previsti dal progetto approvato agli attuali mq 30 circa (cfr. All. N. 4 integrazione: planimetrie progetto D.I.A. n. 357/2008; All. N. 2 integrazione: foto n. 16; All. N. 3.E integrazione; All. N. 3.G integrazione). Infine, il piano scantinato e l'unità immobiliare in Catasto con il Fg. 69, P.lla 1154, sub. 3 (garage), all'attualità risultano collegate internamente mediante vano porta realizzato nella muratura di confine (cfr. All. N. 4 integrazione: planimetrie di progetto D.I.A. n. 357/2008; All. N. 2 integrazione; All. N. 3.E integrazione; All. N. 3.G integrazione).

Lo scrivente quindi riporta di seguito il costo della rimozione dell'attuale muratura costruita a piano scantinato a confine con l'unità immobiliare in Catasto al Fg. 69, P.lla 1154, Sub. 3 e della fornitura e posa in opera di una nuova muratura a rustico da realizzare a confine con la detta ultima unità immobiliare secondo quanto previsto dal progetto allegato alla D.I.A. n. 357/2008 (cfr. Allegato N. 4 integrazione; Allegato N. 3.G integrazione), comprensivo degli oneri di conferimento in discarica in applicazione delle tariffe pubblicate sull'ultimo Listino Prezzi della Regione Puglia anno 2023:

- demolizione muratura di confine esistente (cod. E02.05a):

3,84 mc x 158,40 €/mc = € 608,25

- fornitura e posa in opera di nuova muratura di confine con l'unità immobiliare in Catasto Fg. 69, P.lla 1154, Sub. 3 (cod. E06.19d):

23,48 mq x 69,78 €/mq = € 1.638,43

7  
Ing. Mauro Santoro - C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616  
e-mail: [maurosantoro72@libero.it](mailto:maurosantoro72@libero.it) - PEC: [mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it](mailto:mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MAURO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a7331a18aeb0e4

- carico e trasporto materiali da demolizione (cod. E01.31):

3,84 mc x 12,50 €/mc = € 48,00

- smaltimento materiali da demolizione (cod. E01.34a):

6,14 t x 18,00 €/t = € 110,52

sommano € 2.405,20

per un totale stimato compreso IVA di: € 2.645,72.

Per quanto attiene la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità rispetto a quanto assentito sarà necessario ripristinare a piano scantinato i confini con l'unità immobiliare identificata in Catasto con il Fg. 69, P.lla 1159, Sub. 3 (garage) secondo i progetti approvati e depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle apposita pratica tecnica SCIA in sanatoria dell'immobile con il versamento di € 516,00 per le variazioni di prospetto, di € 1.000,00 per le modifiche interne realizzate come sanzioni previste dal d.P.R. 380/2001 ed il pagamento dei diritti di segreteria di € 90,00. L'esatta quantificazione della sanzione potrà essere determinata ed approvata dai tecnici comunali preposti al momento dell'istruzione della pratica edilizia. Pertanto, il suddetto calcolo non può che essere inteso come indicativo. Successivamente sarà necessario depositare la pratica edilizia SCIA per il completamento delle opere con il pagamento dei diritti di segreteria di € 90,00 e la planimetria catastale dell'immobile con il pagamento dei diritti pari a € 50,00. Infine dovrà essere depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle (Ba) la pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa regolarizzazione 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 tecnica ammontano ad € 100,00.

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 € 3.000,00 comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

8

Ing. Mauro Santoro - C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616  
e-mail: [maurosantoro72@libero.it](mailto:maurosantoro72@libero.it) - PEC: [mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it](mailto:mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MAURO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51ar7331a18aeb0e4



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:

€ (2.645,72 + 516,00 + 1.000,00 + 90,00 + 90,00 + 50,00 + 100,00 + 3.000,00) = € 7.491,72.

Per quanto sopra riportato 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, l'acquirente potrà decidere se accettare ed acquistare l'immobile all'attualità allo stato rustico, con opere eseguite in difformità ai titoli edilizi, privo del Certificato di Agibilità e soggetto ai pareri degli Uffici competenti necessari alla sua regolarizzazione.

#### 2.4 Rilievi della consistenza. Modifiche ed integrazioni

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, in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dagli Allegati B e C del D.P.R.138/98.

Le 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. N. 3.C, 3.F integrazione):

- I. superficie lorda complessiva degli ambienti interni di piano terra ("superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali"): 97,66 mq;

II. superficie lorda complessiva degli ambienti interni di piano scantinato ("superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali e comunicanti quali soffitte, cantine e simil"): 223,40 mq;

III. superficie lorda complessiva dell'area scoperta di piano terra ("superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare"): 46,61 mq;

ossia:

Descrizione Superficie	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C, gruppo R)	Superficie commerciale (mq)
I.	97,66	100 %	97,66
II.	223,40	50 %	111,70
III.	46,61	10 %	4,66

Pertanto, la superficie commerciale complessiva risulta:  
(97,66 + 111,70 + 4,66) mq = 214,02 mq, arrotondata a 214,00 mq.

## 2.5 Metodo di stima. Determinazione del valore commerciale. Modifiche ed integrazioni.

Lo scrivente:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la natura, gli accessi e le dotazioni condominiali;
- 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 l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle (Ba) e l'Ufficio Tecnico catastale di Bari;
- consultate le leggi in vigore riguardanti l'intera materia;

10

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616  
e-mail: [maurosantoro72@libera.it](mailto:maurosantoro72@libera.it) - PEC: [mauro.santoro8321@pec.ordinghbari.it](mailto:mauro.santoro8321@pec.ordinghbari.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili con caratteristiche simili del Comune di Gioia del Colle (Ba);

ha potuto definire il più probabile valore di mercato del lotto.

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

Il procedimento di stima immobiliare utilizzato, in generale, si riferisce 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 dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Considerate le finalità della stima la determinazione del prezzo del bene in vendita ad asta pubblica, in generale, 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.

Le informazioni che hanno concorso a determinare il più probabile valore dell'immobile sono state: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, la conservazione, le finiture, le consistenze, la qualità e le caratteristiche ed intrinseche ed estrinseche, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù, i dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire al lotto oggetto della stima.

La ricerca del valore degli immobili residenziali allo stato rustico, come è il caso di specie, impone un metodo di stima non riferito al confronto con altri beni simili posti sul mercato in quanto il numero di compravendite è assai esiguo, con dati reperibili non sempre affidabili e, pertanto, del tutto insignificanti a livello statistico.

11

Ing. Mauro Santoro - C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616  
e-mail: [maurosantoro72@libero.it](mailto:maurosantoro72@libero.it) - PEC: [mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it](mailto:mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it)

A fronte di tali mancanze 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 a quello 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, risulta il più consono.

Con questo metodo si determinano i singoli costi da sostenere per unità di misura (metro quadrato) per edifici simili 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 prezziari e/o prezzi di riferimento del settore.

Per la rilevazione dei dati di mercato della fattispecie risultano utilizzabili specifiche pubblicazioni (prezzari) del settore, sia prodotte da operatori privati specialistici del settore che da operatori pubblici (ministeriali, regionali, ecc.) che a fronte di molteplici tipologie edilizie proposte riportano, per macro-aree territoriali, il costo di costruzione a volte perfezionabile attraverso l'uso di specifici coefficienti correttivi che consentono di tenere conto di eventuali particolari situazioni locali.

Il valore di mercato del bene sarà espresso dalla seguente formula generale:

$$V = C_1 + C_D \times C_{RN} \quad (1)$$

dove:

V = valore di mercato del lotto;

C<sub>1</sub> = valore dell'area del lotto non edificata;

C<sub>D</sub> = coefficiente di deprezzamento del bene immobile costruito;

C<sub>RN</sub> = oneri necessari alla costruzione a nuovo dei manufatti edili.

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

C<sub>RN</sub> = oneri attuali necessari alla costruzione a nuovo dei manufatti edili, pari a:

$$C_{RN} = C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + C_6 + P, \quad \text{con:}$$

C<sub>2</sub> = costi da sostenere per la costruzione a nuovo dei fabbricati simili a quello da stimare;

C<sub>3</sub> = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo e sicurezza cantiere;

C<sub>4</sub> = oneri connessi e di urbanizzazione;

C<sub>5</sub> = oneri accessori per allaccio impianti e per smaltimento di rifiuti speciali prodotti;

C<sub>6</sub> = oneri finanziari;

P = profitto dell'imprenditore.

Il costo medio attuale di costruzione di una villetta a schiera composta da piano terra adibita ad abitazione e piano interrato a scantinato, è stato desunto dal costo base di realizzazione tecnica dell'intervento edilizio di nuova costruzione previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 1988 del 04.11.2019.

A detto costo base, aggiornato all'attualità con indici ISTAT, sono applicati i diversi incrementi differenziali che rappresentano le maggiorazioni di costo connesse alle qualità ed alle condizioni tecniche aggiuntive previste dalla stessa deliberazione regionale, che portano lo stesso al costo unitario arrotondato per eccesso a 1.250,00 €/mq. Detto ultimo valore, in considerazione della tipologia edilizia e della sua ubicazione all'interno del complesso edilizio cui è parte, è stato confrontato e verificato con gli attuali prezzi di costo di realizzazione praticati dalle imprese costruttrici di Gioia del Colle interpellate dallo scrivente che hanno confermato il precedente dato.

Pertanto, considerando il suddetto valore unitario, è possibile determinare il costo di costruzione a nuovo delle opere edili.

- $C_2$  = costi da sostenere per la costruzione a nuovo delle strutture edili presenti. In considerazione della struttura a rustico realizzata, dello stato di avanzamento dei lavori e delle percentuali d'incidenza medie di riferimento delle opere necessarie per la realizzazione di ville e villette a schiera desunte dal prezzario "Tipologie Edilizie" edito dalla DEI - tipografia del Genio Civile (Sistema Qualità Aziendale certificato ISO 9001) quantificate nel 50% del totale dei lavori necessari al completamento delle opere (intonaci, rasature e/o controsoffitti, pavimenti, rivestimenti, zoccolini, serramenti esterni ed interni, opere da fabbro, verniciature, tinteggiature e trattamenti protettivi, impianti meccanici tecnologici tra cui idrico-sanitario, elettrico, tv, citofonico, riscaldamento, etc.), si ottiene:

$$C_2 = (\text{mq } 214,00 \times \text{€/mq } 1.250,00) \times 50\% = \text{€ } 133.750,00;$$

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

Il valore dell'area viene stimato in base all'incidenza dell'area pari al 15 % del costo di costruzione a nuovo delle strutture calcolato sull'intera superficie, risulta:

$$C_1 = 15\% \times (\text{mq } 214,00 \times \text{€/mq } 1.250,00) = \text{€ } 40.125,00.$$

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

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

$$C_3 = 8 \% \times C_2 = 0,08 \times \text{€ } 133.750,00 = \text{€ } 10.700,00.$$

- $C_4$  = oneri concessori e di urbanizzazione.

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

$$C_4 = 5 \% \times C_2 = 0,05 \times \text{€ } 133.750,00 = \text{€ } 6.687,50.$$

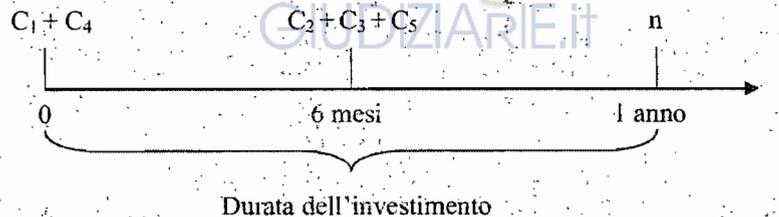
- $C_5$  = oneri accessori per allaccio impianti e per lo smaltimento di rifiuti speciali prodotti ai sensi della normativa vigente.

Dette spese vengono stimate indirettamente ed in percentuale rispetto al costo di costruzione realizzato nella misura del 7 %:

$$C_5 = 7 \% \times C_2 = 0,07 \times \text{€ } 133.750,00 = \text{€ } 9.362,50.$$

- $C_6$  = oneri finanziari.

Tali oneri sono gli interessi passivi calcolati sul capitale di anticipazione. Considerando uno scenario temporale di un anno per la realizzazione dell'opera con un tasso di interesse del 6,20 % applicato a finanziamenti immobiliari simili a quello in esame (pari al tasso fisso d'interesse effettivo globale medio su base annua applicato sino al 31/12/2023 per operazioni finanziarie dell'Eurosistema), è possibile schematizzare la tempistica dell'operazione immobiliare:



Pertanto, per il cespite realizzato si ottiene:

$$C_6 = I = \sum_{i=2}^5 C_i \times (q^i - 1) = (C_1 + C_4) \times (1,062^1 - 1) + (C_2 + C_3 + C_5) \times (1,062^{0,5} - 1) = \text{€ } 7.598,85.$$

- $P$  = profitto dell'imprenditore.

Il profitto del promotore dell'operazione immobiliare deve essere tale da coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualsiasi operazione di mercato.

Normalmente il detto profitto viene stimato in un intervallo oscillante tra il 15 e il 20 % del valore finale e, nel caso particolare, considerata l'importanza dell'investimento viene considerata la percentuale del 20 % sul valore del prodotto edilizio:

$$P = 20 \% \times (C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + C_6) = € 41.644,77.$$

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 delle abitazioni residenziali (villette) realizzate in calcestruzzo armato, con muratura ordinaria e copertura in legno. Dette costruzioni non superano, mediamente, 50 anni di vita utile.

Nè 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:

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

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 della villetta, dell'età di circa 22 anni (calcolati dal rilascio della C.E. n. 34/01) e di cui la vita utile si stima in 50 anni, tenuto conto che in percentuale  $A = 44\%$ , risulta:

$$D = \left\{ \frac{(A + 20)^2}{140} \right\} - 2,86 = 26,4 \%$$



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

$$C_D = 100\% - D = 73,6\%$$

Pertanto, inserendo i dati ricavati nella formula (1), si ottiene il seguente valore complessivo del bene immobile al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate:

$$V = C_1 + C_D \times C_{RN} = \text{€} 194.496,30,$$

arrotondato in cifra intera a:

$$V = 194.500,00 \text{ (in lettere Euro Centonovantaquattromilacinquecento/00).}$$

Al fine del controllo del valore di mercato ottenuto è possibile stimare la divergenza percentuale assoluta d % tra il valore dichiarato nell'ultimo atto di compravendita di € 232.900,00 (a cui sottrarre il valore del garage) (Cfr. All. N. 7.2 atto di compravendita) e quello ottenuto dalla stima immobiliare. La divergenza percentuale assoluta tiene conto dell'errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari tra il prezzo massimo e il prezzo minimo. Affinchè la valutazione possa ritenersi attendibile il valore d % deve mantenersi al di sotto del 5 %.

Da una ricerca di mercato svolta su alcuni siti web di compravendite immobiliari si evidenziano i seguenti box auto in vendita nell'abitato di Gioia del Colle che per caratteristiche risultano confrontabili:

- 1) Box auto di 52 mq, sito in Gioia del Colle in via Giuseppe Masi. L'attuale prezzo di vendita è pari a € 43.000,00.
- 2) Box auto di 58 mq, sito in Gioia del Colle in via Giovanni Carrano Donvito. L'attuale prezzo di vendita è pari a € 35.000,00.
- 3) Box auto di 16 mq, sito in Gioia del Colle in via Carlo Sforza. L'attuale prezzo di vendita è pari a € 13.000,00,

la cui media comporta un valore unitario di circa €/mq 750,00.

Considerando il valore di riferimento medio unitario di mercato di 765 €/mq registrato per i box auto compravenduti nella specifica zona comunale pubblicato nell'ultimo listino immobiliare (I semestre 2023)<sup>1</sup> dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il garage avente la superficie di circa mq 42 (escluso dai beni oggetto di

<sup>1</sup> Cfr. All. N. 6 integrazione: i valori unitari di mercato pubblicati nel listino immobiliare OMI del I semestre 2023 risultano invariati rispetto a quelli del listino immobiliare del II semestre 2016, riferito quest'ultimo al periodo attinente l'ultimo atto di compravendita del 22.11.2016 rep. n. 54175 (Cfr. All. N. 7.2 perizia).

pignoramento) si ottiene il valore di mercato di € 22.130,00. Sottraendo al valore dichiarato nell'ultimo atto di compravendita del capitale comprensivo di box auto il valore di quest'ultimo, si ottiene:

$$€ (232.900,00 - 32.130,00) = € 200.770,00.$$

Calcolando quindi la divergenza percentuale assoluta (d %), si ottiene:

$$[(€ 200.770,00 - € 194.500,00) / € 194.500,00] \times 100 = 3,22 \% < 5 \%$$

Poichè il valore è compreso nei limiti, il test è superato e si ha la prova dell'attendibilità del valore di stima determinato.

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

$$V = 194.500,00 \text{ (in lettere Euro Centonovantaquattromilacinquecento/00).}$$

Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, vanno detratte le seguenti somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del bene:

$$€ (194.500,00 - € 7.491,72) = € 187.008,28.$$

Infine, considerando un abbattimento forfettario richiesto dalla Procedura pari al 15%, del valore commerciale ricavato per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ovvero:

$$€ 187.008,28 \times 15\% = € 28.051,24,$$

si ottiene il seguente valore:

$$€ (187.008,28 - 28.051,24) = € 158.957,04,$$

arrotondato a € 159.000,00 (in lettere Euro Centocinquantanovemila/00).

### 3. 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, li 15 novembre 2023

18



La presente relazione peritale è composta da numero 19 (diciannove) pagine dattiloscritte.

L'Esperto stimatore

Ing. Mauro Santoro



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4. ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1 integrazione: visura catastale allegata ed elaborato planimetrico catastale;
- Allegato N. 2 integrazione: rilievo fotografico lotto;
- Allegati NN. 3.A, 3.B, 3.C, 3.D integrazione, 3.E integrazione, 3.F integrazione, 3.G integrazione: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto;
- Allegato N. 4 integrazione: Comune di Gioia del Colle: planimetrie D.I.A. del 02.01.2007 (Pratica Edilizia n. 23/07) e D.I.A. del 15.09.2008 (Pratica Edilizia n. 357/08);
- Allegato N. 5 integrazione: comunicazioni e-mail notaio Dott. Mario Monti;
- Allegato N. 6 integrazione: Listini immobiliari OMI Agenzia delle Entrate del I Semestre 2023 e del II semestre 2016.
- Allegato N. 7 integrazione: modello identificativo del lotto – scheda immobile.
- Allegato N. 8 integrazione: integrazione e modifiche perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).

19

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616  
e-mail: [maurosantoro72@libero.it](mailto:maurosantoro72@libero.it) - PEC: [mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it](mailto:mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

