

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
PRIMA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

EREDITÀ GIACENTE DEL SIG. [REDACTED]

Ruolo Generale n. 1382/1999 V.G.

GIUDICE TUTELARE: Dott. Giuseppe MARSEGLIA

CURATORE DELL'EREDITA': Avv. Francesco BIGA

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CADUTO IN
SUCCESIONE DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEL DE CUIUS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILI SITI IN BARI-
CEGLIE DEL CAMPO ALLA VIA VECCHIA STAZIONE.**

CTU

ING. MICHELE PASCALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
PRIMA SEZIONE CIVILE

EREDITÀ GIACENTE DEL SIG. [REDACTED]

Ruolo Generale n. 1382/1999 V.G.

GIUDICE TUTELARE : Dott. Giuseppe MARSEGLIA

CURATORE DELL'EREDITÀ' : Avv. Francesco BIGA

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

CADUTO IN SUCCESSIONE DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEL DE
CUIUS

1. PREMESSA.

Con provvedimento del 24-02-2000, il Giudice del Tribunale
Civile e Penale di Bari dr. Antonio Ruffino affidava all'Avv.
Francesco Biga, la curatela dell'eredità giacente del de cuius

In data 06-05-2014 , il Collegio, affidava al sottoscritto ing.
Michele PASCALE "la CTU estimatoria al fine di accertare,
*previo sopralluogo il più probabile ed attuale valore di
mercato dei beni dettagliatamente indicati nel ricorso ed
oggetto di istanza di vendita, nonché di descrivere (anche
con l'ausilio di documentazione fotografica) le eventuali opere
necessarie per la manutenzione straordinaria su detti cespiti
e qualificarne i costi alla luce dei prezziari correnti"*

Al fine di adempiere all'incarico conferitomi ho provveduto ad
acquisire la documentazione in possesso del Curatore
dell'eredità, ad effettuare sia l'indagine catastale che il

sopralluogo dei beni di cui all'eredità giacente effettuando contestualmente il rilievo fotografico dei beni.

La presente relazione di stima si compone di tre parti separate e precisamente:

- 1) Individuazione e descrizione del patrimonio immobiliare;
- 2) Criteri e procedimento di stima, valutazione;
- 3) Conclusioni.

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare oggetto della presente relazione, ancora in carico al sig. [REDACTED] è costituito dai seguenti cespiti:

- a) Unità immobiliari in Bari - Loseto;
- b) Unità immobiliari in Bari - Ceglie del Campo alla Via Vecchia Stazione;

A) Unità immobiliari in Bari - Loseto

Trattasi di una serie di unità immobiliari, in numero complessivo di 12, ubicate in uno stabile di recente realizzazione, facente parte della cosiddetta "lottizzazione CO.I.R.I.", sito in Bari - Loseto al prolungamento della Via Giulio Petroni, e funzionalmente suddiviso in due lotti speculari e contigui denominati lotto B5 con ingresso dal civico n. 6, e lotto B6 con ingresso dal civico n. 8.

Il fabbricato, presenta una superficie seminterrata e 9

superfici fuori terra (di cui la nona in effetti costituita da due sole unità, una per lotto), è stato realizzato nella seconda metà degli anni '80 su un suolo un tempo identificato dalla particella n. 343 del foglio di mappa n. 2, oggetto, con altri suoli limitrofi, di apposita convenzione di lottizzazione.

In particolare, allo stato attuale risultano ancora in proprietà del de cuius n. 6 unità del lotto B5 ed altrettante del lotto B6, delle quali cinque per ciascun lotto ubicate al piano interrato, ed una per ciascun lotto al nono piano. Tutte queste unità derivano da originari depositi e vani tecnici per i quali è stata chiesto ed ottenuto il titolo abilitativo in sanatoria per le variazioni di destinazione d'uso ad abitazioni.

LOTTO B5

Al piano seminterrato, accessibile dal vano scala dello stabile, vi sono cinque unità disposte a ferro di cavallo, ovvero due in posizione terminale e tre in posizione centrale rispetto al corridoio di accesso comune .

Dette unità, partendo dalla destra rispetto al corridoio, ovvero da Nord verso Sud, sono così identificate:

foglio di mappa 2 di Bari-Loseto

P.Illa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
343	28	3	A/3	2	1,5 vani	€ 135,27
343	29	3	A/3	1	1,5 vani	€ 116,20
343	30	3	A/3	1	1,5 vani	€ 116,20
343	31	3	A/3	1	1,5 vani	€ 116,20
343	32	3	A/3	2	1,5 vani	€ 135,27

La prima (sub 28) e la quinta (sub 32) sono di maggiore superficie rispetto alle altre: in posizione Est ogni unità presenta una superficie che è completamente sottoquota rispetto al piano stradale, coperta con grate metalliche (allegato 2 foto 1-2-3). Tale tipo di copertura consente una discreta illuminazione. Tale grado di illuminazione è aumentato a seguito della demolizione dei muri di divisione degli spazi esterni in esecuzione alla sentenza della Corte di Appello di Bari n.868/2011 (allegato 2 foto 5-6-7) .

Da rilevare che l'unità terminale Nord, ovvero a quella identificata dalla particella n. 343 sub 28, ha un accesso diretto verso l'esterno per il tramite di una scala esterna metallica (allegato 2 foto 4).

I monolocali, hanno pianta rettangolare. L'intera superficie ha una sola partizione interna realizzate per individuare il vano bagno e l'angolo cottura (allegato 2 foto 10-11-12-13). Dal punto di vista impiantistico tutti i monolocali sono dotati di

impianto elettrico ed idrico fognante, mentre risultano privi di impianto di riscaldamento. Tutti gli alloggi presentano una comune tipologia di rifinitura: i pavimenti sono in piastrelle di gres di buona qualità, con battiscopa del medesimo materiale, i muri sono intonacati a civile con rifinitura in ducotone bianco e soffitti a tempera, la porta del bagno e i relativi infissi in legno naturale, il bagno presenti rivestimenti in ceramica di buona fattura, mentre la porta-finestra di accesso allo spazio scoperto è realizzata con infissi anodizzati a taglio termico, smaltati a due ante, con altra porta-finestra a persiane in acciaio ad alta resistenza, e vetrocamera. Agli stessi si accede per il tramite di una porta blindata. La descrizione prima riportata trova riscontro nell'allegato fotografico n. 2.

L'area scoperta presenta invece pareti con calcestruzzo a vista, e pavimentazione in clinker da esterni (allegato 2 foto 5-6-7-8).

Identica tipologia si riscontra per le unità afferenti al lotto B6, identificate in catasto dalle particelle n. 343/73, n. 343/74, n. 343/75, n. 343/76, n. 343/77, (anch'esse rappresentate nell'allegato fotografico n. 2) aventi i seguenti dati identificativi:

P.lla	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
343	73	3	A/3	2	1,5 vani	€ 135,27
343	74	3	A/3	1	1,5 vani	€ 116,20
343	75	3	A/3	1	1,5 vani	€ 116,20
343	76	3	A/3	1	1,5 vani	€ 116,20
343	77	3	A/3	2	1,5 vani	€ 135,27

Le superfici nette rilevate risultano essere le seguenti:

- particella n. 343, sub 28: mq 30 di superficie coperta,
mq 22 di superficie scoperta;
- particella n. 343, sub 29: mq 21 di superficie coperta,
mq 16 di superficie scoperta;
- particella n. 343, sub 30: mq 21 di superficie coperta,
mq 16 di superficie scoperta;
- particella n. 343, sub 31: mq 18 di superficie coperta,
mq 15 di superficie scoperta;
- particella n. 343, sub 32: mq 28 di superficie coperta,
mq 16 di superficie scoperta;
- particella n. 343, sub 73: mq 28 di superficie coperta,
mq 16 di superficie scoperta;
- particella n. 343, sub 74: mq 18 di superficie coperta,
mq 15 di superficie scoperta;
- particella n. 343, sub 75: mq 21 di superficie coperta,
mq 16 di superficie scoperta;

- particella n. 343, sub 76: mq 21 di superficie coperta, mq 16 di superficie scoperta;
- particella n. 343, sub 77: mq 30 di superficie coperta, mq 22 di superficie scoperta.

Le superfici convenzionali, per sommatoria tra superficie coperta ed 1/3 della superficie scoperta, con arrotondamento al metro quadro per difetto, risultano essere quindi le seguenti:

- particella n. 343, sub 28: mq 37;
- particella n. 343, sub 29: mq 26;
- particella n. 343, sub 30: mq 26;
- particella n. 343, sub 31: mq 23;
- particella n. 343, sub 32: mq 33;
- particella n. 343, sub 73: mq 33;
- particella n. 343, sub 74: mq 23;
- particella n. 343, sub 75: mq 26;
- particella n. 343, sub 76: mq 26;
- particella n. 343, sub 77: mq 37.

Lo stato d'uso come rilevabile dalle fotografie allegate, è tipico degli immobili realizzati e lasciati per lungo tempo inutilizzati. Quindi in sostanza necessitano di una manutenzione straordinaria.

Infatti sono come rilevabile dalla foto 6-7-8-18-21-22 dell'allegato 2 sono presenti numerose macchie di umidità.

Particolarmente significative sono le foto 25 e 26 che

riportano le murature di divisione precedentemente presenti e demolite a seguito dell'esecuzione della richiamata sentenza. Il confronto con la fotografia 5 fa rilevare come vi sia stato un aumento della luminosità alle unità abitative a seguito della richiamata demolizione.

Alle unità poste al nono piano, identificate dalle particelle n. 343/24 per quella del lotto B5 e n. 343/62 per quella del lotto B6, si accede attraverso la rampa di scale con relativo ballatoio che diparte dall'ottavo piano (allegato 3 foto 1). Fino a quest'ultimo piano è possibile utilizzare sia l'ascensore che le scale condominiali.

Gli identificati catastali attuali sono i seguenti:

P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
343	24	3	A/3	3	2 vani	€ 211,75
343	62	3	A/3	3	2 vani	€ 211,75

Le unità presentano pianta rettangolare con identica superficie netta di 28 mq. Alle stesse si accede per il tramite di una porta blindata (Allegato 3 foto 2), e risultano suddivise in un ingresso - cucina con porta - finestra di accesso al terrazzo, un vano a giorno con due finestre, ed un bagno con relativa finestra di piccole dimensioni (Allegato 3 foto 4-5-6-7-8).

I pavimenti sono in piastrelle di gres, con battiscopa del

medesimo materiale, i muri intonacati a civile con pitturazione in ducotone di colore bianco, porte ed infissi interni in legno naturale, mentre bagno e cucina presentano rivestimenti specifici di buona qualità; gli infissi esterni sono in acciaio anodizzato a taglio termico, con persiane e grate metalliche di sicurezza e vetricamera.

Il terrazzo pertinenziale, dell'identica superficie per entrambe le unità di mq 107, presenta pavimentazione in mattoni da terrazzo con giunti di dilatazione, e muratura perimetrale con pitturazione a bucciato di colore marrò del medesimo tipo di quella che rifinisce le pareti esterne. Tutte e due le unità sono dotate di impianto di riscaldamento, con radiatori e tubazioni, ma non è collegato in quanto il collettore non è collegato alle relative montanti (foto 12 allegato 3).

La superficie convenzionale delle suddette unità, per sommatoria tra superficie netta coperta ed 1/3 di quella scoperta, risulta essere pari a mq 63, con arrotondamento al metro quadro per difetto.

Da rilevare che lo stato d'uso degli stessi è pessimo. In particolare risultano vistose macchie di umido ai soffitti dovute ad una cattiva tenuta dello strato impermeabile (foto 10-11 allegato 3), ed un accentuato degrado delle pareti esterne prospicienti il lastrico solare ad uso esclusivo (foto 14-15-16-17-18-19-20 allegato 3),. Anche in questo caso gli appartamenti necessitano di una manutenzione straordinaria.

L'onere relativo alle riparazioni esterne dovrebbe essere a carico del Condominio, e ricadenti sulla proprietà in parte millesimale, mentre quelle del lastrico solare sono a carico per un terzo alla proprietà e per due terzi in parte millesimale. Stimando che l'onere della rifacimento della impermeabilizzazione, ai correnti prezzi di mercato sia di circa 1.500,00 €, il costo relativo a carico della proprietà ammonta a € 500,00. Mentre per quanto attiene la manutenzione straordinaria dell'immobile l'onere relativo è stimabile in € 2.000,000.

Per ognuna delle richiamate unità fu richiesto in sanatoria, al Comune di Bari - XXV Ripartizione Edilizia Privata, il cambio di destinazione d'uso da deposito/vano tecnico ad abitazione.

Tale richiesta fu accolta e per ogni unità abitativa furono rilasciate le relative Concessioni edilizie. Gli estremi delle stesse sono i seguenti:

- particella n. 343, sub 28: Concessione n. 2184/98 del 04 Febbraio 2000;
- particella n. 343, sub 29: Concessione n. 2178/98 del 04 Febbraio 2000;
- particella n. 343, sub 30: Concessione n. 2181/98 del 04 Febbraio 2000
- particella n. 343, sub 31: Concessione n. 2183/98 del 04 Febbraio 2000;
- particella n. 343, sub 32: Concessione n. 2187/98 del

04 Febbraio 2000;

- particella n. 343, sub 24: Concessione n. 2153/98 del
04 Febbraio 2000;

- particella n. 343, sub 73: Concessione n. 2186/98 del
04 Febbraio 2000;

- particella n. 343, sub 74: Concessione n. 2185/98 del
04 Febbraio 2000;

- particella n. 343, sub 75: Concessione n. 2182/98 del
04 Febbraio 2000;

- particella n. 343, sub 76: Concessione n. 2184/98 del
04 Febbraio 2000;

- particella n. 343, sub 77: Concessione n. 2179/98 del
04 Febbraio 2000;

- particella n. 343, sub 62: Concessione n. 2180/98 del
04 Febbraio 2000;

- particella n. 343, sub 28: Concessione n. 2151/98 del
04 Febbraio 2000.

C) Unità immobiliari in Bari – Ceglie del Campo

Trattasi di diverse unità ubicate in uno stabile di recente
realizzazione sito in Bari – Ceglie del Campo alla Via Vecchia
Stazione, ovvero nelle immediate vicinanze della tratta delle
Ferrovie Sud/Est.

Risultano rientrare fra i cespiti del De –Cuius n. 3 box auto e
n. 8 cantinole al piano seminterrato.

Lo stabile, avente pianta rettangolare, risulta funzionalmente

suddiviso in due scale, con accesso dal civico n. 19 della Via Vecchia Stazione, ed è dotato di un unico ingresso carrabile (Allegato 1 foto 1-2-3) ai box del piano seminterrato attraverso un cancello a comando elettrico ed una rampa che diparte da una Via Traversa a Via Vecchia Stazione sulla quale affaccia ad Ovest il prospetto principale dello stabile.

Il fabbricato insiste su una superficie catastalmente identificata dalla particella n. 502 del foglio di mappa n. 11, sicché tutte le unità risultano allibrate al Catasto Urbano con subalterni della suddetta particella.

Come detto, al piano seminterrato si accede attraverso una rampa carrabile in calcestruzzo a cui è interposto un primo cancello elettrico ad anta sulla strada, ed un secondo cancello al piano di calpestio di tipo meccanico scorrevole, con portoncino pedonale (Allegato 1 foto 1-2-3). L'ampia corsia di manovra (Allegato 1 foto 4), posta in posizione dissasata verso Est rispetto all'asse longitudinale Nord-Sud dell'edificio consente l'accesso ai garage che sono dislocati sia a destra che a sinistra della stessa corsia. L'accesso ai box avviene per il tramite di un'ampio vano in maniera da consentire un agevole accesso agli stessi (Allegato 1 foto 5). La divisione tra i box è realizzata con muratura. Quest'ultima è interposta tra i pilastri costituenti la struttura portante dell'edificio (Allegato 1 foto 6-7-8-9-10-11). Alcune di esse sono attraversate, dalle montanti idriche e fognanti; tali

attraversamenti non recano alcuna limitazione all'uso dei box.

Allo stato attuale, risultano in carico al de cuius i box contraddistinti dalle particelle n. 502/62, n. 502/64 e n. 502/65 posti sul lato destro della richiamata corsia di manovra. Gli esatti identificativi riportate nelle visure catastali sono le seguenti:

P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
502	62	2	C/6	3	16 mq	€ 111,55
502	64	3	C/6	3	34 mq	€ 59,70
502	65	3	C/6	3	41 mq	€ 71,99

Le superfici utili rilevate risultano essere le seguenti:

- particella n. 502/62: mq 16;
- particella n. 502/64: mq 35;
- particella n. 502/65: mq 42.

La tipologia dei box, fatte salve le differenze di superficie, risulta pressoché identica, con saracinesca di accesso di tipo scorrevole, in metallo, con feritoie di areazione, pavimentazione di tipo industriale e muri intonacati a civile, il tutto di recente realizzazione, in buono stato d'uso, e di buona tipologia costruttiva.

Le cantinole, anch'esse al piano seminterrato, risultano accessibile solamente attraverso i vani scale dello stabile:

sono dislocate senza soluzione di continuità, in numero di 16, addossate sulla parete Ovest, avendo alle spalle l'intercapedine dello stabile (Allegato 1 foto 12-16), ed allo stato attuale rientrano nel cespite oggetto di valutazione le unità individuate dalle particelle n. 502/27, n. 502/29, n. 502/33, n. 502/34, n. 502/35, n. 502/36, n. 502/37, n. 502/41, tra loro identiche, aventi superficie netta pari a mq 7, pianta rettangolare, porta di accesso in metallo, pavimentazione in granigliato di tipo industriale e murature intonacate a civile. I dati catastali sono i seguenti:

P.Illa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
502	27	3	C/2	4	7 mq	€ 10,85
502	33	3	C/2	4	7 mq	€ 10,85
502	34	3	C/2	4	6 mq	€ 9,30
502	35	3	C/2	4	7 mq	€ 10,85
502	36	3	C/2	4	7 mq	€ 10,85
502	37	3	C/2	4	7 mq	€ 10,85
502	41	3	C/2	4	3 mq	€ 4,65

Da rilevare che per il sub. 41 l'indicazione della superficie sulla visura è errata in quanto la reale superficie del cespite è 8 mq in luogo dei 3 indicati in visura.

3. Criteri e procedimento di stima, valutazione;

Per quanto attiene la stima delle unità immobiliari i principi

teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata ed oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta; tale attività è condotta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni connessi.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima nei casi specifici è quello del cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello stabilire una relazione tra i valori e le caratteristiche di alcuni beni simili a quelli oggetto di stima e gli stessi beni. Il procedimento che si adotterà in tutti i casi è il cosiddetto metodo sintetico. Questo metodo ci consentirà di conoscere il più probabile valore di mercato dei vari beni da stimare.

I parametri da esaminare nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche intrinseche intese come caratteristiche costruttive dell'immobile e la sua consistenza, il suo stato d'uso, la regolarità urbanistica, e le caratteristiche estrinseche intese come la situazione di mercato relativa alla domanda ed all'offerta.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima non si terrà conto né del loro valore catastale né di quello ai fini IMU perché gli stessi

sono validi solo ai fini fiscali. Infatti è noto che gli stessi non sono sempre aggiornati, non tengono conto della legge economica della domanda e dell'offerta nel periodo in cui avviene la stima, e di altri specifici parametri del bene da stimare (tipo esposizione ecc. ecc.).

Al contrario il valore di mercato esprime la quantità di denaro che si deve pagare per avere in cambio un bene tenendo conto dei prezzi di mercato correnti (quindi i prezzi già pagati per compravendite già avvenute) di beni appartenenti alla stessa categoria del bene oggetto di stima.

Pertanto per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, si adotterà la stima sintetica assumendo come parametro di vendita il prezzo a mq di superficie netta per gli immobili abitativi e non simili a quelli oggetto di stima ed ubicati nelle medesime località.

Passiamo ora alla stima delle unità immobiliari.

L'analisi di mercato condotta ha riscontrato che beni simili, in condizioni ordinarie, nuovi e nella medesima zona, sono stati venduti ai seguenti prezzi unitari:

- € 1.800,00/mq. per abitazioni di tipo civile;
- €. 1.000/mq per le autorimesse;
- € 800/mq per i depositi

All'uopo si precisa che la comparazione è stata effettuata con un numero limitatissimo di campioni in quanto i volumi di trasferimento in questo momento sono bassissimi (mercato

praticamente fermo). Di particolare ausilio si è rilevato nella fattispecie di dati dell'Osservatorio Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. La relativa banca dati, per immobili posti nella zona di nostro interesse, al momento fornisce le seguenti indicazioni:

-abitazioni civili da 1500 €/mq a 1900€/mq con stato conservativo normale;

-abitazioni di tipo economico da 1100 €/mq a 1400€/mq con stato conservativo normale;

autorimesse da 600 €/mq a 800€/mq con stato conservativo normale

Tali valori, mediati con quelli di mercato, sono stati opportunamente corretti per tener conto sia delle condizioni attuali dell'immobile (caratteristiche intrinseche) che per tener conto della particolare posizione dell'immobile (caratteristiche estrinseche).

In particolare per gli immobili di Loseto, particolarmente penalizzante è risultata la circostanza che alcuni di essi sono completamente interrati mentre quelli posti al nono piano hanno un cattivo stato d'uso. Mentre per quanto attiene gli immobili di Ceglie del Campo il fattore che influisce negativamente è la vetustà degli stessi. In base alle valutazioni effettuate dal sottoscritto i valori unitari vanno così corretti :

- € 650,00/mq di superficie convenzionale per le

abitazioni poste al piano interrato dell'immobile di
Loseto;

- € 800,00/mq di superficie convenzionale per le
abitazioni e relativa pertinenza scoperta posta al nono
piano dell'immobile di Loseto;

- € 700,00/mq di superficie per i garage posti al piano
interrato di Ceglie del Campo;

- € 350,00/mq di superficie per i locali deposito posti al
piano interrato di Ceglie del Campo;

Moltiplicando le superfici convenzionali di ogni unità
immobiliare per i valori di mercato corretti come sopra
determinati si ha il più probabile valore di mercato
dell'immobile alla data odierna.

All'uopo è stata redatta una tabella che riassume per ogni
unità immobiliare il valore di mercato determinato con le
modalità sopra richiamate.

Monolocali al piano seminterrato di Loseto.

P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita	Superfici convenzionali	Valore unitario €/mq	Valore totale stimato
343	28	A/3	1,5 vani	€ 135,27	37 mq	€ 650,00	€ 24.050,00
343	29	A/3	1,5 vani	€ 116,20	26 mq	€ 650,00	€ 16.900,00
343	30	A/3	1,5 vani	€ 116,20	26 mq	€ 650,00	€ 16.900,00
343	31	A/3	1,5 vani	€ 116,20	23 mq	€ 650,00	€ 14.950,00
343	32	A/3	1,5 vani	€ 135,27	33 mq	€ 650,00	€ 21.450,00

Monolocali al piano seminterrato di Loseto.

P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita	Superfici convenzionali	Valore unitario €/mq	Valore totale stimato
				€			
343	73	A/3	1,5 vani	135,27	33 mq	€ 650,00	€ 21.450,00
		A/3	1,5 vani	€	23		
343	74			116,20	mq	€ 650,00	€ 14.950,00
		A/3	1,5 vani	€	26		
343	75			116,20	mq	€ 650,00	€ 16.900,00
		A/3	1,5 vani	€	26		
343	76			116,20	mq	€ 650,00	€ 16.900,00
		A/3	1,5 vani	€	37		
343	77			135,27	mq	€ 650,00	€ 24.050,00

Monolocali al nono piano di Loseto.

P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita	Superfici convenzionali	Valore unitario €/mq	Valore totale stimato
				€			
343	24	A/3	2 vani	211,75	63 mq	€ 800,00	€ 50.400,00
		A/3		€			
343	62		2 vani	211,75	63 mq	€ 800,00	€ 50.400,00

Garage interrati dell'immobile di Ceglie del Campo

P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita	Superfici convenzionali	Valore unitario €/mq	Valore totale stimato
502		C/6	16 mq	€	16		
	62			111,55	mq	€ 700,00	€ 11.200,00
502	64	C/6	34 mq	€ 59,70	35 mq	€ 700,00	€ 24.500,00
502	65	C/6	41 mq	€ 71,99	42 mq	€ 700,00	€ 29.400,00

Cantinole interrate dell'immobile di Ceglie del Campo

P.Illa	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita	Superfici convenzionali	Valore unitario stimato €/mq	Valore totale stimato
502	27	C/2	7 mq	€ 10,85	7 mq	€ 350,00	€ 2.450,00
502	33	C/2	7 mq	€ 10,85	7 mq	€ 350,00	€ 2.450,00
502	34	C/2	6 mq	€ 9,30	7 mq	€ 350,00	€ 2.450,00
502	35	C/2	7 mq	€ 10,85	7 mq	€ 350,00	€ 2.450,00
502	36	C/2	7 mq	€ 10,85	7 mq	€ 350,00	€ 2.450,00
502	37	C/2	7 mq	€ 10,85	7 mq	€ 350,00	€ 2.450,00
502	41	C/2	3 mq	€ 4,65	7 mq	€ 350,00	€ 2.450,00

3. Conclusioni.

Alla luce delle valutazioni sopra riportate si sono ricavati i più probabili valori di mercato dei beni allo stato odierno. Gli stessi valori tengono conto sia dello stato d'uso degli stessi che dell'attuale andamento di mercato. Al fine di una comparazione si è effettuato il raffronto con i valori stimati dal predente tecnico incaricato, nel 2000 rivalutati. Nelle tabelle allegate sono riportati i valori attuali e quelli stimati nel 2000 opportunamente aggiornati con la rivalutazione ISTAT. Dal loro confronto si desume la completa omogeneità dei valori attuali rispetto a quelli stimati nel 2000.

Da rilevare che al valore stimato degli immobili di nono piano di Loseto contraddistinti con la particella 343 del foglio 2 di Bari-Loseto, sub. 24 e 62 vanno sottratte le spese di manutenzione straordinaria necessarie stimate in €. 2.500, pertanto il valore degli immobili allo stato attuale è di

€ 47.900,00 (quarantasettemilanovecento).

TABELLE DI RAFFRONTO

Monolocali al piano seminterrato di Loseto.

			Prezzo in perizia precedente in ML	Prezzo in perizia precedente in Euro (Nov. 2000)	Valore aggiornato di perizia al Nov. 2014
P.IIIa	Sub	Valore totale stimato			
343	28	€ 24.050,00	34950	€ 18.050,17	€ 23.404,84
343	29	€ 16.900,00	24550	€ 12.679,02	€ 16.440,31
343	30	€ 16.900,00	24550	€ 12.679,02	€ 16.440,31
343	31	€ 14.950,00	21750	€ 11.232,94	€ 14.565,24
343	32	€ 21.450,00	31200	€ 16.113,46	€ 20.893,59

Monolocali al piano seminterrato di Loseto.

			Prezzo in perizia precedente in ML	Prezzo in perizia precedente in Euro	Valore aggiornato di perizia al Nov. 2014
P.IIIa	Sub	Valore totale stimato			
343	73	€ 21.450,00	31200	€ 16.113,46	€ 20.893,59
343	74	€ 14.950,00	21750	€ 11.232,94	€ 14.565,24
343	75	€ 16.900,00	24550	€ 12.679,02	€ 16.440,31
343	76	€ 16.900,00	24500	€ 12.653,19	€ 16.406,83
343	77	€ 24.050,00	34950	€ 18.050,17	€ 23.404,84

Monolocali al nono piano di Loseto.

			Prezzo in perizia precedente in ML	Prezzo in perizia precedente in Euro	Valore aggiornato di perizia al Nov. 2014
P.IIIa	Sub	Valore totale stimato			
343	24	€ 50.400,00	74350	€ 38.398,57	€ 49.789,69
343	62	€ 50.400,00	74350	€ 38.398,57	€ 49.789,69

Garage interrati dell'immobile di Ceglie del Campo

		Valore totale stimato	Prezzo in perizia precedente in ML	Prezzo in perizia precedente in Euro	Valore aggiornato di perizia al Nov. 2014
P.IIa	Sub				
502	62	€ 11.200,00	16900	€ 8.728,12	€ 11.317,36
502	64	€ 24.500,00	36900	€ 19.057,26	€ 24.710,69
502	65	€ 29.400,00	44300	€ 22.879,04	€ 29.666,22

Cantinole interrate dell'immobile di Ceglie del Campo

		Valore totale stimato	Prezzo in perizia precedente in ML	Prezzo in perizia precedente in Euro	Valore aggiornato di perizia al Nov. 2014
P.IIa	Sub				
502	27	€ 2.450,00	3650	€ 1.885,07	€ 2.444,28
502	33	€ 2.450,00	3650	€ 1.885,07	€ 2.444,28
502	34	€ 2.450,00	3650	€ 1.885,07	€ 2.444,28
502	35	€ 2.450,00	3650	€ 1.885,07	€ 2.444,28
502	36	€ 2.450,00	3650	€ 1.885,07	€ 2.444,28
502	37	€ 2.450,00	3650	€ 1.885,07	€ 2.444,28
502	41	€ 2.450,00	3650	€ 1.885,07	€ 2.444,28

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico conferitogli.

Bari-Cassano delle Murge. Gennaio 2014.

IL CTU

Ing. Michele PASCALE