

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

PERIZIA GIUDIZIARIA

EREDITA' GIACENTE DEL SIG. [REDACTED]

STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CADUTO IN

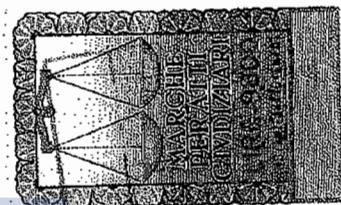
SUCCESSIONE

ASTE GIUDIZIARIE.it
BENI IMMOBILI DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEL DE CUIUS

A seguito di provvedimento in data 24-02-2000 il Giudice del Tribunale Civile e Penale di Bari dr. Antonio Ruffino disponeva che l'Avv. Francesco Biga, Curatore dell'eredità giacente del de cuius [REDACTED] nominasse un coadiutore iscritto all'albo dei C.T.U. che provvedesse a determinare e valutare il patrimonio immobiliare facente capo all'eredità: con raccomandata a mano del 13/03/2000 il Curatore comunicava quindi allo scrivente, dr. Marco Malpica Orabona, con studio in Bari al civico n° 198 di Corso Cavour, il conferimento del suddetto incarico, allegando il provvedimento del Giudice e trasmettendo documentazione varia.

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto Consulente, acquisita dal Curatore varia documentazione inerente alla procedura in oggetto, reperita all'Ufficio Tecnico Erariale di Bari ed alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari ulteriore documentazione, espletati i dovuti sopralluoghi in loco e le necessarie indagini, redige la presente relazione, che si sviluppa nelle seguenti parti:

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



ASTE GIUDIZIARIE.it

In particolare, stante la notevole difficoltà occorsa nell'individuare l'esatta consistenza del cespite, con particolare riferimento ai beni in proprietà indivisa con i fratelli, la presente relazione è descrittiva ed esaustiva delle unità immobiliari che, sulla scorta della documentazione acquisita, ed a seguito di verifiche effettuate in loco, risultano in piena proprietà del de cuius; le restanti proprietà indivise saranno oggetto di una successiva relazione integrativa.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare oggetto della presente relazione è costituito da:

- a) villa in Bari alla Via Vassallo
- b) unità immobiliari in Bari – Loseto
- c) unità immobiliari in Bari – Ceglie del Campo alla via Vecchia Stazione
- d) suolo edificatorio in Modugno (B.A)

A) Villa in Bari alla Via Vassallo

B) 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, che 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 come da xxxxxxxx

In particolare, allo stato attuale risultano ancora in proprietà del *de cuius* n. 6 unità nel lotto B5, ed altrettante nel lotto B6, delle quali cinque per ciascun lotto ubicate al piano seminterrato, ed una per ciascuno al nono piano, tutte derivanti



da depositi e vani tecnici per i quali è stata chiesta ed ottenuta, con concessione in sanatoria, la variazione di destinazione d'uso ad abitazione.

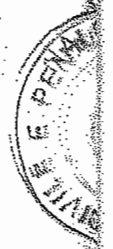
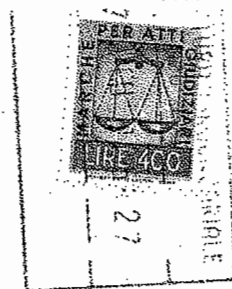
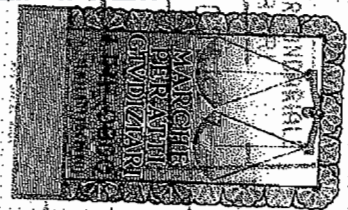
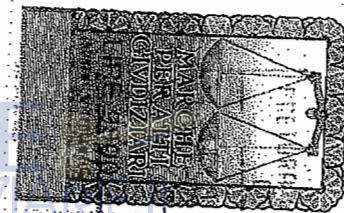
LOTTO B6

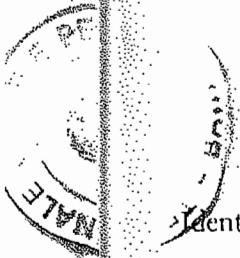
Al piano seminterrato, accessibile dal vano scale dello stabile, vi sono cinque unità disposte a guisa di ferro di cavallo, ovvero due in posizione terminale e tre in posizione mediana rispetto ad un corridoio comune a forma di "T":

Le dette unità, partendo dalla destra rispetto al corridoio, ovvero da Nord verso Sud, sono identificate dalle particelle n. 343/28, n. 343/29, n. 343/30, n. 343/31, n. 343/32, con la prima e la quinta di maggiore superficie rispetto alle altre: in posizione Est ogni unità presenta una superficie che, sottostante rispetto al piano stradale, presenta copertura con grate metalliche, permettendo una discreta illuminazione naturale e, limitatamente all'unità terminale Nord ovvero a quella identificata dalla particella n. 343 sub 28, un accesso all'esterno.

I monocali, aventi pianta rettangolare e superficie ripartita tra un'unica stanza, un bagno e l'anzidetta superficie "scoperta", risultano privi di impianto di riscaldamento, dotati di porta blindata, e presentano una comune tipologia di rifinitura: i pavimenti sono in piastrelle di grès 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 presenta 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 vetrificata.

L'area scoperta presenta invece pareti con calcestruzzo a vista, e pavimentazione in clinker da esterni.





Identica tipologia si riscontra per le unità afferenti al otto B6, identificate in

Catasto dalle particelle n. 343/73, n. 343/74, n. 343/75, n. 343/76, n. 343/77.

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 quadrato 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.

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 l'ascensore e, giungendo l'impianto solamente sino all'ottavo piano, per mezzo delle scale, con un piccolo ballatoio che consente sia l'ingresso all'appartamento, con porta di tipo blindato sia, attraverso un portoncino metallico, all' frazione condominiale del lastrico solare.

Le unità presentano pianta rettangolare, con identica superficie netta di mq 28, suddivisa in un ingresso – cucina con porta – finestra di accesso al terrazzo, un vano a giorno con due finestre, ed un bagno con finestrella.

I pavimenti sono in piastrelle di grès di buona qualità, 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 vetrificata.

Il terrazzo, dell'identica superficie per entrambe le unità di mq 107, presenta pavimentazione in piastrelle da esterni con giunti di dilatazione, e muratura perimetrale con pitturazione a bucciato di colore grigio, del medesimo tipo di quella che rifinisce le pareti esterne; è presente l'impianto di riscaldamento, con radiatori e tubazioni, ma non è collegato in quanto la colonna montante non giunge ancora sino al non piano.

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 quadrato per difetto.

Gli estremi delle concessioni in sanatoria rilasciate dal Comune di Bari – XXV Ripartizione Edilizia Privata, per cambio di destinazione d'uso da locali a deposito/vano tecnico ad abitazione, risultano essere i seguenti:

- particella n. 343 sub 28: concessione n. 2184/98 del 4 febbraio 2000;
- particella n. 343 sub 29: concessione n. 2178/98 del 4 febbraio 2000;
- particella n. 343 sub 30: concessione n. 2181/98 del 4 febbraio 2000;
- particella n. 343 sub 31: concessione n. 2183/98 del 4 febbraio 2000;
- particella n. 343 sub 32: concessione n. 2187/98 del 4 febbraio 2000;
- particella n. 343 sub 24: concessione n. 2153/98 del 4 febbraio 2000;
- particella n. 343 sub 73: concessione n. 2186/98 del 4 febbraio 2000;
- particella n. 343 sub 74: concessione n. 2185/98 del 4 febbraio 2000;
- particella n. 343 sub 75: concessione n. 2182/98 del 4 febbraio 2000;
- particella n. 343 sub 76: concessione n. 2184/98 del 4 febbraio 2000;



- particella n. 343 sub 77: concessione n. 2179/98 del 4 febbraio 2000;
- particella n. 343 sub 62: concessione n. 2180/98 del 4 febbraio 2000;
- particella n. 343 sub 28: concessione n. 2151/98 del 4 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 nel cespite n. 8 box auto e n. 8 cantinole al piano seminterrato, e n. 2 monolocali ubicati al quarto piano dello stabile, ovvero sul lato sud-est.

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 ai box del piano seminterrato attraverso un cancello a comando elettrico ed una rampa dal lato Nord, ovvero da una Via Traversa a Via Vecchia Stazione sulla quale affaccia il prospetto principale dello stabile, ad Ovest.

Il fabbricato insiste su una superficie un tempo identificata dalla particella n. 502 del foglio di mappa n. 2, sicché tutte le unità risultano allibrate al Catasto Urbano con subalterni della suddetta particella.

Come detto, si accede al piano seminterrato attraverso una rampa carrabile in calcestruzzo con un primo cancello elettrico ad anta sulla strada, ed un secondo cancello al piano di calpestio di tipo metallico scorrevole, con portoncino pedonale: l'intera superficie, in posizione sfalsata verso Est, appare percorsa longitudinalmente da un corridoio carrabile, molto ampio e largo, che consente l'accesso ai box dislocati sui due lati, e tra loro separati da murature di tramezzo

ASTE GIUDIZIARIE.it

poste in appoggio ai pilastri portanti dello stabile: allo stato attuale, risultano del *de cuius* i box contraddistinti dalle particelle n. 502/45, n. ~~502/50~~, n. 502/55, posti sul lato sinistro entrando, e n. 502/57, n. 502/61, n. 502/62, n. 502/64 e n. 502/65 posti sull'antistante lato destro.

Le superfici utili rilevate risultano essere le seguenti:

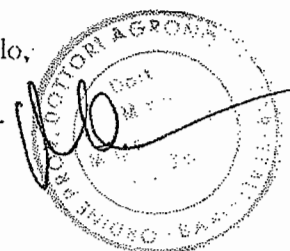
- particella n. 502/45: mq 50;
- ~~particella n. 502/50: mq 18;~~
- particella n. 502/55: mq 18;
- particella n. 502/57: mq 43;
- particella n. 502/61: mq 16;
- particella n. 502/62: mq 16;
- particella n. 502/64: mq 35;
- particella n. 502/65: mq 42.

ASTE GIUDIZIARIE.it

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 aerazione, 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 accessibili 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, 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.

ASTE GIUDIZIARIE.it



Le due unità al quarto piano dello stabile, ognuna speculare in pianta rispetto all'altra, risultano identificate in Catasto dalle particelle n. 502/10 e n. 502/22, ognuna accessibile da un vano scale con l'ascensore che conduce solamente sino al sortostante terzo piano.

Entrambe le unità sono state oggetto di concessione in sanatoria per cambio d'uso da volume tecnico ad abitazione, ed in particolare per l'unità individuata dalla particella n. 502/10 è stata rilasciata la concessione n. 2152/98 in data 4 febbraio 2000, mentre per l'unità individuata dalla particella n. 502/22 è stata rilasciata la concessione n. 2154/98 nella medesima data.

I monolocali sono del tutto nuovi, mai utilizzati, e presentano pianta rettangolare con suddivisione interna che comprende un vano di ingresso disimpegno, un bagno, ed un vano con porta - finestra che consente l'accesso al terrazzo: la superficie netta coperta è pari a mq 13,5, mentre quella scoperta ammonta a mq 137,0, con superficie convenzionale, data dalla sommatoria della superficie coperta netta e di 1/3 di quella scoperta, con arrotondamento al metro quadrato per difetto, pari a mq 59.

D) Suolo edificatorio in Modugno

di ha 0.07.10 ma in ragione di una quota ideale di 1/5 di proprietà dell' [redacted] sicché la superficie oggetto di stima ammonta in effetti a mq 859 (717 + 710/5).

Detto suolo, come si evince da un certificato di destinazione rilasciato dal Sindaco del Comune di Modugno in data 06/12/1991 ed allegato al preliminare di vendita del 13/12/1991 (poi perfezionato con atto di compravendita stipulato in data 05/03/1992 per rogito del dr. Vincenzo Capruzzi, Notaio, Rep. n. 2.673), ricade in zona di completamento di tipo B/5 ai sensi del P.R.G., con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,75 mc/mq.

CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA, VALUTAZIONE

Assunta l'unicità del metodo di stima, che guarda al principio della comparazione tra beni simili per il reperimento di un valore di riferimento, va brevemente precisato, in termini sintetici come richiede questa sede, che si adotta per la valutazione degli immobili oggetto di stima un procedimento di tipo comparativo; tale procedimento richiede la ricerca di campioni di offerte di beni simili a quelli oggetto di stima, utilizzando quali fonti locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, atti notarili di recente transazione.

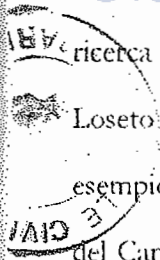
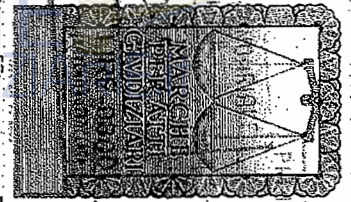
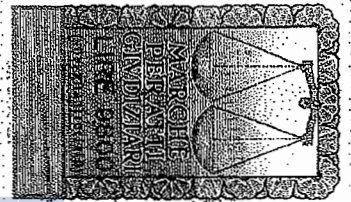
In merito all'ultima fonte, benché possa apparire quella più "ufficiale", va detto che, essendo molto spesso i valori dichiarati in atto pressoché coincidenti con quelli cosiddetti automatici, ricavati dal Reddito Dominicale moltiplicato per opportuno coefficiente, così come previsto dal DPR n° 131/86, risulta in realtà poco attendibile, e tale ricerca va compiuta con estrema cautela, in quanto i valori risultano frequentemente sottostimati o comunque, in quanto pressoché coincidenti con quelli "automatici", avulsi da un reale contesto di mercato.

Tale assunto implica, in particolare, che vada posta estrema attenzione alle caratteristiche cui il mercato attribuisce rilevanza, individuando il valore in lire al metro quadrato quale parametro tecnico di riferimento, eccezion fatta per il suolo edificabile il cui valore, è ovvio, è diretta funzione della cubatura edificabile ed è quindi espresso come incidenza del valore dell'area sul valore potenziale dell'edificato.

La diversa ubicazione e tipologia delle unità immobiliari ha comportato la ricerca di diversi campioni di riferimento, riconducibili per le unità di Bari - Loseto ai prezzi per abitazioni (con le ovvie decurtazioni determinate, ad esempio, dall'ubicazione in superficie seminterrata), per le unità di Bari - Ceglie del Campo ai prezzi per box auto e depositi e per abitazioni (anche in questo caso con gli adattamenti del caso), per Via Vassallo ad offerte relative a ville con ampio giardino di pertinenza, esaminando casi in cui il rapporto tra superficie coperta e scoperta fosse per quanto possibile simile a quello verificato nella fattispecie; infine, per il suolo in Modugno, si è considerato un valore dell'edificato sulla scorta di recenti offerte e transazioni per appartamenti limitrofi, dati facilmente reperibili trattandosi di una zona in espansione.

Si è quindi compiuta una ricerca sia presso Agenzie Immobiliari ed operatori del settore, al fine appunto di verificare casi di offerte o di recenti transazioni, sia presso studi notarili, pur con tutte le riserve poste poc'anzi che scaturiscono dai vincoli determinati dall'applicazione del DPR n° 131/86

Dai casi di offerta esaminati, relativi agli ultimi due anni essendosi constatata una sostanziale stagnazione del livello dei prezzi, sono stati costituiti diversi campioni statistici, relativi ad unità immobiliare di tipologia simile a quelle da stimare.



Va precisato, con riferimento alle unità ubicate in Ceglie del Campo, che il valore dei box e delle cantinole è difficilmente esprimibile in termini di valori di mercato secondo l'accezione più classica del termine, in considerazione del fatto che dette unità appaiono intrinsecamente legate agli appartamenti del medesimo stabile: il loro valore unitario è stato quindi conteggiato da un lato in funzione del valore medio riscontrabile per appartamenti, in ragione del 60% per i box (appetibili anche da soggetti non residenti nel medesimo stabile), e del 45% per le cantinole.

VIA VASSALLO

Costituito un campione di n. 19 casi di offerta relativi a ville ubicate in un raggio di 500 metri da Via Vassallo, con superficie utile netta superiore a mq 200 e giardino di adeguate dimensioni, di realizzazione recente e comunque non anteriore ai trent'anni, in buono stato d'uso, e considerando come superficie "convenzionale" la sommatoria tra superficie coperta netta e 1/20 della superficie a giardino, si rileva un valore medio pari a lire 1.830.000/mq, apparentemente piuttosto basso ma frutto di un'accurata selezione, come dimostra il basso valore di deviazione standard del campione.

Tale valore trova giustificazione in due fatti essenziali: la perdurante crisi del mercato immobiliare per abitazioni quali ville isolate, e la notevole ampiezza delle unità considerate che inevitabilmente, comporta un più basso valore unitario, anche in considerazione della più difficile commerciabilità di immobili residenziali i cui prezzi possono raggiungere o superare il miliardo di lire.

Moltiplicando tale valore per la superficie convenzionale della villa oggetto di stima, pari, come detto, alla sommatoria della superficie netta ai piani terreno e

primo, del 60% della superficie seminterrata, e di 1/20 di quella scoperta, ovvero pari a mq 665, si ottiene un valore di stima pari a lire 1.216.950.000.

Va però considerato che, come facilmente si evince anche dalla sola analisi del campione, i valori unitari risultano più bassi, anche in maniera sensibile, per immobili di rilevanti dimensioni, anche e soprattutto in virtù dell'obiettivo difficoltà ad investire su un bene immobile non da reddito cifre di consistenza tanto rilevante.

A ciò si aggiunga, nella fattispecie, che la villa in oggetto risente di una realizzazione non recentissima e quindi, benché in buono stato d'uso, necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria che, pur non strutturali, assumono una notevole rilevanza in termini di dispendio economico proprio in virtù delle notevoli dimensioni: si pensi, ad esempio, alle pitturazioni murarie, al rifacimento della estesa superficie seminterrata, al necessario riassetto degli ampi e malmessi spazi esterni.

Le suddette considerazioni comportano una notevole decurtazione del valore stimato, prudenzialmente computabile in un'aliquota del 40%, sicché il valore di stima risulta essere pari a lire 761.700.000 $[1.216.950.000 - (1.216.950.000 \times 0,40)]$.

LOSETO

La saturazione del mercato delle abitazioni di tipo tendenzialmente economico popolare verificatasi nella città di Bari ha fatto sì che proprio le ex - frazioni, come Carbonara, Ceglie, Loseto e, con differenti connotazioni, Torre a Mare e Santo Spirito, siano state oggetto di massicci interventi edilizi sorti in principio quali zone popolari "167", e poi cresciuti con interventi di lottizzazione anche di buon livello qualitativo: l'offerta è quindi vivace sia dal punto di vista del

numero che dei prezzi, compatibilmente con l'ubicazione estremamente periferica della zona, e con il tessuto sociale che ancora soffre di una condizione di evidente degrado.

Il campione di offerte analizzato comprende quindi, con riferimento ad appartamenti di recente realizzazione, in buono stato d'uso ed ubicati in grandi complessi edilizi, 16 casi, con un valore medio d'offerta pari a lire 1.750.000/mq ovvero, applicando una decurtazione del 10% determinata dal margine di offerta ovvero dall'oscillazione media che si rileva tra offerto e realizzato, con un valore medio di stima pari a lire 1.575.000 lire/mq ($1.750.000 \times 0,90$).

Nella fattispecie va considerato il fatto che l'ubicazione al piano seminterrato comporta un forte abbattimento del prezzo, oltre ad una più difficile alienabilità (tali unità hanno infatti trovato saltuario utilizzo come foresterie, per brevi periodi), abbattimento stimabile in non meno del 40%.

Discorso opposto riguarderebbe le unità immobiliari poste al non piano: tuttavia, va opportunamente considerato che esse risentono sia dell'origine non abitativa, che ne comporta ad esempio la non raggiungibilità al piano con l'ascensore e la perdurante mancanza di allacciamento dell'impianto del riscaldamento, sia del modesto apprezzamento che allo stato attuale si presta nella zona ad immobili di simile tipologia: il valore medio rilevato, quindi, va comunque decurtato di un'aliquota pari al 25%, in virtù delle suddette considerazioni.

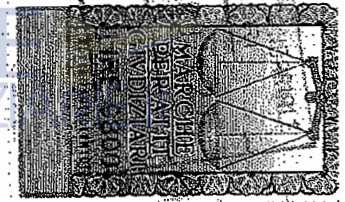
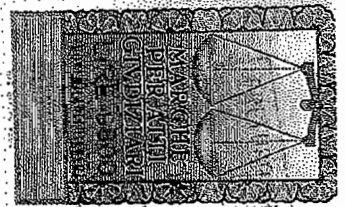
I valori unitari sono quindi pari a lire 945.000/mq ($1.575.000 \times 0,60$) per le unità poste al piano seminterrato, e a lire 1.181.250/mq ($1.575.000 \times 0,75$) ovvero lire 1.180.000 a c.t. per le unità poste al nono piano, con riferimento alla superficie netta ovvero convenzionale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I valori di stima sono quindi i seguenti:

Unità al piano seminterrato:

- particella n. 343 sub 28, di mq 37: lire 34.965.000 (945.000 x 37) ovvero, a c.t., lire 34.950.000;
- particella n. 343 sub 29, di mq 26: lire 24.570.000 (945.000 x 26) ovvero, a c.t., lire 24.550.000;
- particella n. 343 sub 30, di mq 26: lire 24.570.000 (945.000 x 26) ovvero, a c.t., lire 24.550.000;
- particella n. 343 sub 31, di mq 23: lire 21.735.000 (945.000 x 23) ovvero, a c.t., lire 21.750.000;
- particella n. 343 sub 32, di mq 33: lire 31.185.000 (945.000 x 33) ovvero, a c.t., lire 31.200.000;
- particella n. 343 sub 73, di mq 33: lire 31.185.000 (945.000 x 33) ovvero, a c.t., lire 31.200.000;
- particella n. 343 sub 74, di mq 23: lire 21.735.000 (945.000 x 23) ovvero, a c.t., lire 21.750.000;
- particella n. 343 sub 75, di mq 26: lire 24.570.000 (945.000 x 26) ovvero, a c.t., lire 24.550.000;
- particella n. 343 sub 76, di mq 26: lire 24.570.000 (945.000 x 26) ovvero, a c.t., lire 24.550.000;
- particella n. 343 sub 77, di mq 37: lire 34.965.000 (945.000 x 37) ovvero, a c.t., lire 34.950.000;
- Unità al piano nono:
- particella n. 343 sub 24, di mq 63: lire 74.340.000 (1.180.000 x 63) ovvero, a c.t., lire 74.350.000;



- particella n. 343 sub 62, di mq 63: lire 74.340.000 ($1.180.000 \times 63$) ovvero, a c.t., lire 74.350.000.

CEGLIE DEL CAMPO

Fatte salve le medesime considerazioni espresse in precedenza, va precisato che il quartiere di Ceglie - Carbonara, pur popolare, presenta connotazioni storicamente più differenziate rispetto a Loseto, come si evince anche dal fatto che i valori rilevati risultano lievemente superiori rispetto a quelli di quest'ultimo centro.

Inoltre, va detto che, in assenza di un campione di offerte di sufficiente attendibilità relativo a box e cantinole, si è espressa la loro valutazione in funzione del valore medio rilevato per appartamenti, con l'ulteriore riscontro informazioni assunte in loco per le vie brevi da operatori del settore.

Il valore medio rilevato per appartamenti, da un campione di 29 casi, è pari a lire 1.860.000/mq, ovvero, applicando una decurtazione del 10% determinata dal margine di offerta ovvero dall'oscillazione media che si rileva tra offerto e realizzato, con un valore medio di stima pari a lire 1.674.000 lire/mq ($1.860.000 \times 0,90$) ovvero, a c.t., a lire 1.675.000/mq.

Per quel che riguarda le unità al piano quarto, le medesime considerazioni espresse per le simili unità ubicate in Loseto ed in più l'assenza di importanti particolari di rifinitura, comportano l'adozione di un'aliquota di decurtazione pari al 30% di tale valore, a dare un valore unitario di lire 1.172.500/mq ($1.675.000 \times 0,70$) ovvero, a c.t., di lire 1.175.000/mq.

Il valore unitario dei box, al contrario, si mantiene in zona piuttosto elevato sia per l'oggettiva mancanza di posti auto, sia per il forte rischio di furti presente nella zona, sicché appare più che appropriato un valore inferiore del 10%

rispetto a quello delle unità a residenza, ovvero di lire 1.057.500/mq (1.175.000 x 0,90) ovvero, a c.t., lire 1.055.000/mq, mentre il valore delle cantinole, appetibili al più per i residenti a motivo della loro ridottissima dimensione, è determinato nel 50% del valore precedente, ovvero in lire 527.500 ovvero, a c.t., lire 525.000/mq.

I valori di stima sono quindi i seguenti:

BOX

- particella n. 502/45, di mq 50: lire 52.750.000 (1.055.000 x 50);
- particella n. 502/50, di mq 18: lire 18.990.000 (1.055.000 x 18) ovvero, a c.t., lire 19.000.000;
- particella n. 502/55, di mq 18: lire 18.990.000 (1.055.000 x 18) ovvero, a c.t., lire 19.000.000;
- particella n. 502/57, di mq 43: lire 45.365.000 (1.055.000 x 43) ovvero, a c.t., lire 45.350.000;
- particella n. 502/61, di mq 16: lire 16.880.000 (1.055.000 x 16) ovvero, a c.t., lire 16.900.000;
- particella n. 502/62, di mq 16: lire 16.880.000 (1.055.000 x 16) ovvero, a c.t., lire 16.900.000;
- particella n. 502/64, di mq 35: lire 36.925.000 (1.055.000 x 35) ovvero, a c.t., lire 36.900.000;
- particella n. 502/65, di mq 42: lire 44.310.000 (1.055.000 x 42) ovvero, a c.t., lire 44.300.000.

CANTINOLE

- particella n. 502/27, di mq 7: lire 3.675.000 (525.000 x 7) ovvero, a c.t., lire 3.650.000;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- particella n. 502/29, di mq 7: lire 3.675.000 (525.000 x 7) ovvero, a c.t., lire 3.650.000;

- particella n. 502/33, di mq 7: lire 3.675.000 (525.000 x 7) ovvero, a c.t., lire 3.650.000;

- particella n. 502/34, di mq 7: lire 3.675.000 (525.000 x 7) ovvero, a c.t., lire 3.650.000;

particella n. 502/34, di mq 7: lire 3.675.000 (525.000 x 7) ovvero, a c.t., lire 3.650.000;

particella n. 502/35, di mq 7: lire 3.675.000 (525.000 x 7) ovvero, a c.t., lire 3.650.000;

- particella n. 502/36, di mq 7: lire 3.675.000 (525.000 x 7) ovvero, a c.t., lire 3.650.000;

- particella n. 502/37, di mq 7: lire 3.675.000 (525.000 x 7) ovvero, a c.t., lire 3.650.000;

- particella n. 502/41, di mq 7: lire 3.675.000 (525.000 x 7) ovvero, a c.t., lire 3.650.000.

MONOLOCALI

- particelle n. 502/10, di mq 59: lire 69.325.000 (1.175.000 x 59) ovvero, a c.t., lire 69.300.000;

- particella n. 502/22, di mq 59: lire 69.325.000 (1.175.000 x 59) ovvero, a c.t., lire 69.300.000.

MODUGNO

Il valore medio al metro quadrato per unità residenziali nella zona in cui è ubicato il suolo oggetto di stima è pari, come rilevato presso operatori del settore ed in presenza di una notevole offerta, a circa 2.500.000 lire; la cubatura

potenziale che può esprimere la superficie da stimare, pari convenzionalmente a mq 859, è quindi, applicando l'i.f.f. di 1,75 mc/mq, di mc 1.503,25.

Il potenziale valore dell'edificio è quindi pari a lire 3.758.125.000 (lire/mq 2.500.000 x mq 1.503,25).

Da informazione assunte presso operatori del settore edile, quali imprenditori, sensali, etc., l'incidenza del valore dell'area oscilla in zona da minimi del 10% a massimi del 15% del complessivo edificato, potendosi ragionevolmente optare per un valore massimo in virtù sia del fatto che il lotto in oggetto rimane uno dei pochi ancora allo stato di suolo nudo (e quindi come tale risulta particolarmente appetibile), sia per la notevole e qualificata offerta rilevata in zona.

Applicando detta aliquota del 18%, si ottiene quindi un valore di stima pari a lire 563.718.750 (0,18 x 3.758.125.000) ovvero, a c.t., lire 563.700.000.

RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI:

A. Villa in Bari alla Via Vassallo: lire 761.700.000

B. Immobili in Bari – Loseto

- unità al piano seminterrato, particella n. 343 sub 28: lire 34.950.000;
- unità al piano seminterrato, particella n. 343 sub 29: lire 24.550.000;
- unità al piano seminterrato, particella n. 343 sub 30: lire 24.550.000;
- unità al piano seminterrato, particella n. 343 sub : lire 21.750.000;
- unità al piano seminterrato, particella n. 343 sub 32: lire 31.200.000;
- unità al piano seminterrato, particella n. 343 sub 73: lire 31.200.000;
- unità al piano seminterrato, particella n. 343 sub 74: lire 21.750.000;
- unità al piano seminterrato, particella n. 343 sub 75: lire 24.550.000;
- unità al piano seminterrato, particella n. 343 sub 76: lire 24.550.000;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- unità al piano seminterrato, particella n. 343 sub 77: lire 34.950.000;
- unità al piano nono, particella n. 343 sub 24: lire 74.350.000;
- unità al piano nono, particella n. 343 sub 62: lire 74.350.000.

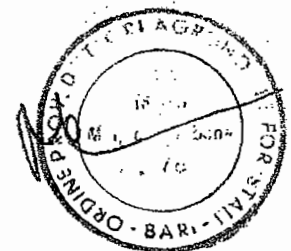
Valore complessivo unità immobiliari in Bari – Loseto: lire 422.700.000.

C. Immobili in Bari – Ceglie del Campo

- box, particella n. 502/45: lire 52.750.000;
- box, particella n. 502/50: lire 19.000.000;
- box, particella n. 502/55: lire 19.000.000;
- box, particella n. 502/57: lire 45.350.000;
- box, particella n. 502/61: lire 16.900.000;
- box, particella n. 502/62: lire 16.900.000;
- box, particella n. 502/64: lire 36.900.000;
- box, particella n. 502/65: lire 44.300.000;
- cantinola, particella n. 502/27: lire 3.650.000;
- cantinola, particella n. 502/29: lire 3.650.000;
- cantinola, particella n. 502/33: lire 3.650.000;
- cantinola, particella n. 502/34: lire 3.650.000;
- cantinola, particella n. 502/35: lire 3.650.000;
- cantinola, particella n. 502/36: lire 3.650.000;
- cantinola, particella n. 502/37: lire 3.650.000;
- cantinola, particella n. 502/41: lire 3.650.000;
- cantinola, particella n. 502/14: lire 3.650.000;
- monocale, particella n. 502/10: lire 69.300.000;
- monocale, particella n. 502/22: lire 69.300.000.

Valore complessivo unità immobiliari in Ceglie del Campo: lire 422.550.000.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



D. Suolo in Modugno: lire 563.700.000.



CONCLUSIONI

A conclusione della presente relazione il sottoscritto Consulente, nel ringraziare il Giudice per la fiducia accordatagli, ritiene i valori così determinati il più possibile rispondenti alle possibili aspettative di mercato.

La presente relazione di stima consta di n. 27 pagine in formato uso bollo, esclusi gli allegati.

Bari, 8/11/2000

Il Consulente Tecnico

dr. Marco Malpica Orubona



DR. MARCO MALPICA ORABONA

AGRONOMO

Via De Nicolò n. 29
tel/fax 080/5230999 cellulare 348/5174280
email: studiomalpica@tin.it

70121 Bari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Preg.mo Avv. Francesco Biga

Curatore dell'Eredità Giacente di [REDACTED]

Piazza Garibaldi n. 23

70122 BARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bari, 3 novembre 2004

Pregiatissimo Avvocato,

in riscontro alla Sua del giorno 20 settembre u.s., con riferimento all'unità immobiliare ubicata in Bari - Ceglie del Campo alla Via Vecchia Stazione n. 17/a - b, si ribadisce, come già detto nell'elaborato peritale, che l'indicata superficie di mq 59 è in effetti superficie "convenzionale", data dalla sommatoria della superficie coperta, pari a mq 13,5, e di 1/3 di quella scoperta, pari a mq 137,0, com'è prassi nelle valutazioni estimative.

In rettifica invece a quanto riportato in perizia, la superficie è distribuita in un unico vano, e la finestra non consente l'accesso alla superficie scoperta, che rimane raggiungibile solamente attraverso l'attiguo terrazzo condominiale, separata da un muretto di delimitazione dell'altezza di cm 80 circa.

Tali osservazioni, omesse per mera svista in sede di elaborato peritale, unitamente alla perdurante stagnazione dei valori immobiliari della zona, ben lungi dall'aver ricevuto interventi di riqualificazione urbana, suggeriscono di rimodulare sia l'ammontare della superficie convenzionale, conteggiando quella scoperta in ragione di 1/5 e non già di 1/3 di quella effettiva, sia il valore unitario di stima, determinato oggi € 500/mq.

Il valore attuale dell'unità immobiliare, la cui superficie convenzionale arrotondata per difetto è determinata ora in ragione di mq 40,5 ($13,5 + 137/5$) è quindi stimato in ragione di € 20.250,00 ($40,5 \times 500$).

Cordiali saluti

Il C.T.U.

dr. Marco Malpica Orabona

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.F. MLPMRC65L16A662Q

P.IVA 04362630727

DR. MARCO MALPICA ORABONA

AGRONOMO

Via De Nicolò n. 29
tel/fax 080/5230999 cellulare 348/5174280
email: studiomalpica@tin.it

70121 Bari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Preg.mo Avv. Francesco Biga

Curatore dell'Eredità Giacente di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piazza Garibaldi n. 23

70122 BARI

Bari, 29 novembre 2005

Pregiatissimo Avvocato,

in riscontro alla Sua del giorno 17 ottobre u.s., con riferimento ad alcune unità immobiliari ubicate in Bari – Ceglie del Campo nello stabile sito alla Via Vecchia Stazione n. 17/a – b, si precisa quanto segue:

- la particella n. 502/50 è esattamente quella descritta e fotografata nella relazione peritale, e si riferisce alla sesta unità che si incontra sulla sinistra della rampa carrabile di accesso al piano interrato del predetto stabile; tale particella, peraltro, è presente nelle visure ipotecarie in Suo ed in mio possesso, in altra pagina (la sesta) rispetto a quella da Lei trasmessami (la terza) in quanto riportata in Catasto sotto differente numero di partita rispetto alle altre particelle;
- in merito alla particella n. 502/14, essa non è parte del cespite: la sua menzione nel testo è da ricondurre a mero errore di battitura, così come tale è la ripetizione della particella n. 502/34.

Cordiali saluti

Il C.T.U.

dr. Marco Malpica Orabona

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.F. MLPMRC65L16A662Q

P.IVA 04362630727

1