

PERIZIA DI ACCERTAMENTO E STIMA

Verifica urbanistica e catastale delle unità immobiliari in Bari-Carbonara, alla Via Giuseppe De Marinis n° 5, 7, 9 e attualizzazione del relativo valore di mercato.

1. Premessa

In data 22 maggio 2023 il sottoscritto, ing. Paolo Vallino (C.F.: VLL PLA 65C18 A662L), ingegnere libero professionista iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari col numero 5554, avente studio in Bari, alla via Alberto Russo Frattasi n° 5, riceveva dal avv. Pierfrancesco Marasciulo, nominato liquidatore, con decreto n. cron. 1880/2020 del 09/03/2020 emesso dal G.D. dott.ssa Rosa Pasculli, nel procedimento di liquidazione del patrimonio dei beni ex art. 14-ter e ss. L. 3/20212, rubricato al n° 6367/2019 R.G.V.G. - Tribunale di Bari, l'incarico di «*procedere alla verifica urbanistica e catastale*» nonché «*all'attualizzazione del loro valore*» dei cespiti siti in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe de Marinis n° 5, 7 e 9.

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, procedeva all'ispezione dei beni, rilevandone le superfici ed acquisendo la documentazione catastale e tecnico-amministrativa utile alla definizione della consistenza e dell'inquadramento urbanistico, nonché le informazioni sui valori di scambio del mercato immobiliare per determinarne il più probabile valore venale all'attualità.

2. Inquadramento catastale degli immobili

Il cespite oggetto della presente perizia è composto da tre unità immobiliari distinte comprese in un piccolo fabbricato distribuito su tre livelli, due in elevazione ed uno interrato, oltre al lastrico solare praticabile, ricadente nel territorio comunale della Città di Bari, nell'ex-frazione di Carbonara. Le unità sono due locali commerciali al piano terra della costruzione, ai civici 5 e 9 di via De Marinis, e un'unità abitativa al primo piano della stessa fabbrica, con ingresso dal civico 7 della stessa strada. Le

unità sono identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari come di seguito dettagliato.

- a) Locale commerciale in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 5, piano T
– In Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, registrato al Foglio 23, Particella 207, Subalterno 2, Zona Censuaria 3, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 28 m², Superficie Catastale Totale 30 m², Rendita € 819,93.
- b) Abitazione in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1 (sin) – In Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, registrato al Foglio 23, Particella 207, Subalterno 3, Zona Censuaria 3, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 49 m², Totale escluse le aree scoperte 49 m², Rendita € 180,76.
- c) Abitazione in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1 (dx) – In Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, registrato al Foglio 23, Particella 207, Subalterno 4, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 42 m², Totale escluse le aree scoperte 41 m², Rendita € 309,87.
- d) Locale commerciale in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 9, piano T-S1 – In Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, registrato al Foglio 23, Particella 207, Subalterno 7, Zona Censuaria 3, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 51 m², Superficie Catastale Totale 58 m², Rendita € 1.493,44.

Si segnala che gli immobili di cui ai punti b e c, registrati in Catasto come unità immobiliari autonome, **in realtà compongono un unico appartamento che occupa l'intero primo piano della palazzina.**

Gli immobili sopra identificati risultano, alla data di redazione della perizia, intestati in Catasto a:

- 1) --- (C.F.: --), nata a --- , nuda proprietaria per 1/2
- 2) ----- (C.F.: -----), nata a -----,
nuda proprietaria per 1/2;

3) ----- (C.F.: -----), nato a -----,
usufruttuario per 1/1.

Gli immobili sopra elencati sono pervenuti agli attuali intestatari in virtù di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02/06/2010 - UU Sede BARI (BA), Registrazione Volume 9990 n. 2795 registrato in data 20/05/2011 - dichiarazione di successione Voltura n. 15088.1/2011 - Pratica n. BA0258809 in atti dal 24/05/2011.

L'unità al punto a, fatta salva una piccola difformità relativa alla mancata rappresentazione del soppalco non praticabile sovrapposto all'anti-bagno e nei limiti delle imprecisioni di rappresentazione grafica, **risulta conforme alla planimetria depositata in Catasto**. L'unità, alla data dell'ispezione, risultava non occupata da alcuna attività. Si anticipa che la destinazione riportata in Catasto non risulta conforme alla destinazione urbanistica dell'immobile.

Le unità ai punti b e c, che come già anticipato sono di fatto fuse in un'unica abitazione al primo piano, **presentano oltre a ciò diverse difformità, sia volumetriche che nella distribuzione interna degli ambienti rispetto alle planimetrie depositate in Catasto**. Non è presente, infine, nel calcolo della consistenza, sia il lastrico solare ad uso esclusivo, sia l'adiacente locale, oggi usato come vano tecnico ma di fatto dotato delle caratteristiche di un accessorio diretto a tutti gli effetti.

L'unità al punto d risulta **sostanzialmente conforme alla planimetria in atti presso il Catasto, nei limiti delle imprecisioni di rappresentazione grafica**. L'unità alla data del sopralluogo era occupata da un'attività commerciale e, quindi, risultava rispetto allo stato d'uso effettivo conforme anche la categoria catastale. Si anticipa, però, che la destinazione catastale non risulta essere conforme alla destinazione urbanistica dell'immobile, come si avrà modo di precisare nel corso della relazione.

3. Inquadramento urbanistico degli immobili

In base al vigente strumento urbanistico (Variante Generale al Piano Regolatore Generale, nota anche come "Variante Quaroni", adottata con Deliberazione Consiliare n° 991 del 12/12/1973 e approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1475 del 08/07/1976), le unità immobiliari in esame ricadono in una maglia caratterizzata come «Zona Residenziale – Aree di interesse ambientale

A2) (art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione della "Variante Generale al P.R.G." - si veda l'estratto di mappa di P.R.G. riportato in coda alla relazione, *Allegato F*).

Le unità sono porzioni di un piccolo fabbricato a prevalente destinazione residenziale, realizzato a cavallo tra la fine degli Anni '30 ed inizio degli Anni '40 del secolo scorso in base a Denuncia di Costruzione Edilizia n° 3035 del 14 luglio 1938 intestata a ---, residente a ---, in via De Marinis 5, per «Demolizione e ricostruzione del fabbricato di via De Marinis 5 – Carbonara» e successiva concessione di Licenza di Costruzione n° 361 del 28 luglio 1938 da parte del Comune di Bari (vigente il Piano regolatore edilizio e di ampliamento di Bari, Ufficio tecnico comunale, ing. Capo Arrigo Veccia – 1926), il cui primo piano è stato dichiarato abitabile dal Comune di Bari con ordinanza del 08/03/1939 a decorrere dal 02/03/1939.

Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari ricadenti nel fabbricato al primo piano, pur se fuse sin dall'origine in un'unica abitazione, sono quelle originariamente assentite. Le unità al piano terra, originariamente fuse tra loro, avevano destinazione a "magazzino", laddove in data odierna sono destinate a "negozi" in Catasto ed una delle due, quella al civico 9, è di fatto destinata all'esercizio di una attività di tipo commerciale, essendo l'altra invece non occupata.

In base al titolo edilizio succitato, si evidenziano alcune irregolarità urbanistiche delle unità in esame. Più precisamente, entrando nello specifico, si è riscontrato quanto segue.

- a) Locale commerciale in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 5, piano I – Nelle planimetrie di progetto allegate al titolo abilitativo l'unità è rappresentata fusa con l'altra unità al piano terra dello stabile, in un unico "magazzino" composto da due locali collegati tra loro tramite una porta che approssimativamente si apre in corrispondenza dell'attuale varco di accesso dall'antibagno al bagno. Nessuna traccia compare negli stessi elaborati sia del bagno, approssimativamente collocato sotto la testata della scala che porta al primo piano del fabbricato, sia dell'anti-bagno, ricavato dalla parzializzazione con tramezzi in muratura di una piccola quota della superficie sul fondo del locale, di misure nette in pianta pari a 1,15×1,25 m², alto 2,45 m. Altra irregolarità, seppur di minore entità, è la presenza di un piccolo soppalco, di circa 1,50 m² e altezza di 1,30 m, sovrapposto al succitato antibagno. Ultima irregolarità è nella destinazione d'uso

dell'immobile, nato come "magazzino" e variato in "negozio" **in assenza di qualsiasi pratica edilizia di cambio della destinazione d'uso**, denunciata solo in Catasto.

- b) Abitazione in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1 (sin-sub. 3) – Palesato che sin dalla presentazione della denuncia di nuova costruzione questa unità e quella adiacente erano fuse in un unico appartamento, come di fatto si riscontra tutt'oggi a dispetto della situazione in atti presso il Catasto, **le difformità riscontrate rispetto a quanto rappresentato negli elaborati allegati al titolo edilizio sono piuttosto rilevanti.**

La principale riguarda un intero volume edilizio, corrispondente alla cucina oggi esistente sul retro dell'unità, in pianta pari a circa $3,40 \times 3,20 \text{ m}^2 = 10,88 \text{ m}^2$ di superficie calpestabile e con altezza interna di circa 3,00 m, del tutto assente nel progetto autorizzato. Altra difformità è quella relativa al vano scala del collegamento verticale per il piano di copertura: rappresentato in pianta nel progetto, nella realtà non esiste, essendo stata spostata la stessa scala tra le due camere su strada e il suddetto vano occupato dal bagno e da altra porzione del corridoio di distribuzione dell'appartamento. Il tramezzo di divisione della camera sul prospetto principale risulta traslato verso lo stesso prospetto e la camera ridotta nella superficie in pianta.

- c) Abitazione in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1 (dx-sub. 4) – Fatta la stessa premessa dell'unità precedente circa la fusione di fatto dei due immobili adiacenti, questa porzione dell'abitazione presenta una distribuzione interna difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio, laddove al locale sul retro indicato come "ingresso" corrisponde oggi un ambiente diviso in una porzione di corridoio di distribuzione e in una piccola stanza che dà accesso non più alla cucina e adiacente WC del progetto ma ad un ripostiglio, peraltro più stretto di quello rappresentato in planimetria; il muro divisorio tra la "camera" di progetto e questi ultimi ambienti risulta invece anche in questo caso essere stato traslato verso il fronte su strada dell'edificio, riducendo così la superficie originaria della stessa camera; la porta di collegamento tra questo ambiente e il piccolo vano ricavato tra le due camere, oggi pianerottolo di partenza della scala che porta in copertura, rappresentata nelle planimetrie allegate al progetto assentito, non è presente.

d) Locale commerciale in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 9, piano T-S1 – Assunto, come già sopra evidenziato, che in origine i due locali a piano terra erano fusi in un'unica unità immobiliare, **si è rilevata l'ulteriore, e più rilevante difformità, nella presenza di un intero volume in corrispondenza dell'attuale retrobottega e relativo antibagno e bagno non legittimato dal titolo edilizio.** Ricadente nella sagoma della sovrastante cucina dell'appartamento al primo piano, e quindi di pari dimensioni in pianta, il suddetto volume è inesistente nella documentazione che ha assentito il fabbricato. Nessuna menzione del pertinenziale locale interrato è fatta dalla documentazione progettuale, secondo la quale anch'esso risulta inesistente. Da ultimo si rileva anche in questo caso una destinazione d'uso ("negozio") difforme rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali ("magazzino").

Nessun riferimento si riscontra nell'autorizzazione al piccolo locale tecnico che si trova allo sbarco in copertura della scala interna, di misure in pianta $2,10 \times 2,75 \text{ m}^2 \approx 5,80 \text{ m}^2$ e altezza utile di circa 2,70 m.

4. Ubicazione ed inquadramento urbano

Il fabbricato che raccoglie le unità immobiliari oggetto della presente perizia, sorge nel territorio comunale di Bari, nell'ex-Frazione di Carbonara di Bari, attualmente Municipio IV (ex IV Circoscrizione). In passato comune autonomo, nel 1928 fu annessa al territorio comunale del Capoluogo e inserita nella relativa pianificazione urbanistica, comparando in seguito nel "Piano regolatore di massima e di ampliamento di Bari" del 1938, ("Piano Petrucci"). L'edificio sorge nell'immediata prossimità della centralissima piazza Umberto I, occupando la porzione centrale della cortina edilizia che si attesta con continuità sul perimetro dell'isolato urbano quadrangolare definito a nord da via Sant'Antonio, ad est da via Peticari, a sud da piazza Umberto I e ad ovest da via Giuseppe De Marinis (si vedano le mappe d'inquadramento in *Allegati C-E*). La zona gode del privilegio unico per le zone centrali di Carbonara di essere attraversata da una viabilità ampia e ben collegata con le principali arterie che servono il quartiere.

Il fabbricato si erge sullo slargo che immette da via De Marinis in piazza Umberto e gode pertanto di un affaccio piuttosto aperto. La zona, molto servita da attività

commerciali, ha una discreta dotazione di servizi nelle immediate vicinanze (Scuole, Ufficio Anagrafe, Municipio, ospedale Di Venere, Stazione Ferroviaria).

5. Descrizione delle unità immobiliari e consistenza

Le unità immobiliari in esame sono raccolte in un unico piccolo fabbricato, realizzato a cavallo degli Anni '30-'40 del secolo scorso, in muratura portante. Si articola su due livelli fuori-terra, tra loro autonomi. Al **piano terra** sono due unità commerciali, composte ciascuna da un locale unico con retrostanti servizi, separate dal vano della scala, a rampa unica piuttosto ripida, posto in posizione mediana, a servizio esclusivo del primo piano. Al **primo piano** vi è un appartamento, articolato in tre stanze, una cucina abitabile, un bagno e un piccolo ripostiglio. Una scala interna, sovrapposta a quella proveniente dal piano stradale, sbarca sul sovrastante lastrico solare praticabile dal quale emerge, aderente al torrino del vano scala, il già citato locale tecnico, occupato dalla caldaia dell'impianto di riscaldamento e dalla riserva idrica a servizio del sottostante appartamento. Tutti gli impianti (elettrico, idrico, termico), infatti, sono a servizio dell'intera abitazione, non essendo presente alcuna forma di sezionamento che rispetti le due unità che risultano registrate in Catasto. L'appartamento, seppur decorosamente mantenuto e funzionale, è piuttosto obsoleto sia nelle finiture che nell'impiantistica. Migliore la condizione delle unità al pianterreno, fatte oggetto di recenti interventi manutentivi.

Si precisa che l'impianto di adduzione idrica è indiviso per tutta la palazzina, non esistendo sotto-contatori che consentano la contabilizzazione separata per ogni unità del consumo dell'acqua.

La consistenza o superficie "commerciale" (lorda) delle unità immobiliari verrà calcolata applicando i criteri generali proposti dall'Allegato C del D.P.R. 138/98 – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", in larga parte ripresi tanto dalle Linee Guida approvate dal Comitato Tecnico-Scientifico del FIAIP (Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali) quanto dalla Norma UNI 10750/2005 "Servizi Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio". I criteri di calcolo della consistenza saranno allora definiti in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.

Nello specifico per le unità a destinazione commerciale essa sarà data dalla somma dei vani a "funzione principale" (locale di vendita ed esposizione) e quella,

opportunamente ragguagliata, dei vani "accessori a diretto servizio" comunicanti (depositi). La superficie comprenderà i muri interni, gli elementi strutturali (pilastri) e le murature perimetrali esterne, da computare, queste ultime, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri di confine con altra proprietà, in comunione, verranno considerati per il 50% dello spessore e, comunque, non oltre i 25 cm. La determinazione del coefficiente di ragguaglio "K" per l'omogeneizzazione della superficie degli accessori si ricava in base ai valori riportati nella tabella:

	SN/SR	K
Sino a	0,25	0,90
Sino a	0,50	0,80
Sino a	0,75	0,70
Sino a	1,00	0,60
oltre	1,00	0,50

dove SN rappresenta la superficie (lorda) degli ambienti a funzione principale e SR quella degli accessori diretti.

Per le unità a destinazione residenziale, invece, la superficie commerciale (lorda) è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto, box ecc.). La misurazione dei vani principali e accessori diretti si effettua misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Le scale interne, se composte da più rampe sovrapposte, vanno computate una sola volta. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive, la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi e terrazze, la superficie si misura fino al contorno esterno. Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte), si misurano al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune

(corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. La determinazione dei coefficienti di ragguaglio, invece, segue le seguenti prescrizioni.

1) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

2) Balconi, terrazzi e similari:

2.1) qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie va computata nella misura del 30%, fino a 25 m²; nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;

2.2) qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie va computata nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²; nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 m².

Dai rilievi svolti, si è potuta verificare la consistenza delle unità in esame.

a) Locale commerciale in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 5, piano I – L'unità è composta da un ampio vano con vetrina unica su strada e un piccolo blocco servizi sul retro, composta da anti-bagno e bagno. Il piccolo soppalco ricavato parzializzando l'altezza dell'anti-bagno, già misurato in 1,50 m², avendo un'altezza di 1,30 m² non concorre alla formazione della superficie commerciale complessiva. La superficie commerciale dell'unità, è di: $[(2,15+2,10) \times 0,90 + (23,37+4,35)] \text{ m}^2 = \underline{31,55 \text{ m}^2}$.

b) Abitazione in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1 (sin) – Accertato che questa unità è di fatto fusa con quella adiacente, formando con essa un'unica abitazione, così concepita sin dall'edificazione del fabbricato e assentita dagli organi competenti, gli immobili di cui ai punti b e c saranno considerati d'ora in poi un'unica unità immobiliare. La superficie commerciale che si è potuta accertare in base ai rilievi eseguiti, è di 97,80 m² di superfici coperte lorde e 5,15 m² di superfici scoperte al primo piano, oltre al terrazzo in copertura, pertinenziale, che misura 52,20 m² di superficie praticabile e locale tecnico di 7,90 m² lordi e 5,80 m² netti, con altezza interna di 2,70 m. Da queste superfici, però, va detratta, a parere dello scrivente, la quota relativa ai volumi realizzati abusivamente e che non potranno essere sanati, per le ragioni che verranno esposte di seguito. Dette superfici sono quelle relative alla cucina, che misura circa 12,80 m² lordi. La superficie totale

lorda dell'appartamento è allora pari a: $[(97,80 - 12,80) \times 1,00 + 5,15 \times 0,3 + (52,00 - 25,00) \times 0,10 + 25,00 \times 0,30 + 7,90 \times 0,50] \text{ m}^2 = (85,00 + 1,55 + 2,70 + 7,50 + 3,95) \text{ m}^2 = \underline{100,70 \text{ m}^2}$.

c) Abitazione in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1 (dx)

– Come già scritto sopra, questa unità, non potendosi considerare funzionalmente indipendente dalla precedente, verrà considerata parte integrante della stessa.

d) Locale commerciale in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 9, piano I-S1

– L'unità è composta da un ampio vano con vetrina unica su strada, un piccolo deposito-sottoscala, un vano retrobottega e adiacenti bagno e antibagno, posti ad un livello sopraelevato rispetto a quello del piano di calpestio del locale principale di circa 1,00 metro e raggiungibili mediante una stretta scala in muratura a rampa unica di sei gradini. Completa la dotazione dell'immobile un vano al piano interrato, parzialmente illuminato e ventilato dall'esterno mediante un lucernaio in vetrocemento integrato nel pavimento del marciapiede antistante l'unità e una piccola finestra sul prospetto principale dello stabile, adiacente alla vetrina del locale, che fa capo ad una bocca di lupo che porta aria al piano interrato. L'accesso al piano interrato è dato da una botola a pavimento presente nel locale principale, botola ingombra di arredi semi-fissi alla data del sopralluogo e, pertanto, risultata non apribile. Non essendo stato possibile accedere nel vano interrato, si accoglierà la misura dello stesso riportata nella perizia della precedente CTU, pari a circa 23,00 m². Per le superfici degli ambienti compresi nel volume che raccoglie il locale retrobottega e il bagno e relativo anti-bagno, appartenente alla stessa superfetazione che al piano superiore ospita la cucina dell'appartamento e che si è stabilito essere stata realizzata in assenza di titolo edilizio e non sanabile, se ne andrà ad escludere la relativa superficie dai conteggi della consistenza. La superficie totale lorda dell'unità è allora pari a: $[32,94 + (3,04 \times 0,90 + 23,00) \times 0,60] \text{ m}^2 = \underline{48,38 \text{ m}^2}$.

6. Altre certificazioni

Tutte le unità immobiliari, alla data di redazione della perizia, erano sprovviste di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

QUOTAZIONI RESIDENZIALE						
Fonte	Ufficio/sezione	Periodo di riferimento	localizzazione	Tipologia immobiliare	Qualità commerciale	Valore unitario (€/m ²)
Agenzia delle Entrate	Osservatorio del Mercato Immobiliare	Il semestre 2023	Zona suburbana Quartieri Carbonara e Ceglie del Campo (Zona OMI B8)	Destinazione residenziale	Abitazioni civili	1'450,00÷1'850,00
					Abitazioni di tipo economico	1'150,00÷1'450,00
Borsino Immobiliare	Quotazioni Immobiliari di Zona	gennaio 2024	Quartieri Carbonara e Ceglie del Campo	Abitazioni e ville	Abitazioni in stabili di 1° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona)	1'454,00÷2'024,00
					Abitazioni in stabili di fascia media (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona)	1'259,00÷1'752,00
					Abitazioni in stabili di 2° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona)	950,00÷1'200,00
Camera di Commercio di Bari	Borsa Immobiliare – Bari	Rev. 2022	Carbonara - Ceglie	Immobili uso residenziale	Abitazioni di nuova costruzione o completamente ristrutturate in edifici ristrutturati	1'705,00
					Abitazioni recenti (fino a 30 anni)	1'290,00
					Abitazioni semirecenti (da 30 a 45 anni)	1'198,00
					Abitazioni vetuste (oltre 45 anni)	737,00

QUOTAZIONI COMMERCIALE						
Fonte	Ufficio/sezione	Periodo di riferimento	localizzazione	Tipologia immobiliare	Qualità commerciale	Valore unitario (€/m ²)
Agenzia delle Entrate	Osservatorio del Mercato Immobiliare	Il semestre 2023	Zona suburbana Quartieri Carbonara e Ceglie del Campo (Zona OMI B8)	Destinazione commerciale	Magazzini	600,00÷800,00
					Negozi	1'050,00÷1'600,00
Borsino Immobiliare	Quotazioni Immobiliari di Zona	gennaio 2023	Quartieri Carbonara e Ceglie del Campo	Locali e capannoni	Magazzini	385,00÷712,00
				Uffici e negozi	Negozi	900,00÷1'500,00
Camera di Commercio di Bari	Borsa Immobiliare – Bari	Rev. 2022	Carbonara - Ceglie	Immobili uso commerciale	Locali commerciali	450,00÷1'190,00

si procederà ora con l'individuazione del più probabile valore di mercato attualizzato per ciascuna unità immobiliare.

a) **Locale commerciale in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 5,**

piano I – L'immobile, in realtà, conserva la destinazione d'uso originaria che è quella statuita dal titolo edilizio originario che prevedeva un magazzino al piano terra. Nessuna pratica di variazione della destinazione d'uso risulta essere stata presentata presso gli uffici comunali a riguardo e, pertanto, tale resta la destinazione dell'immobile, attualmente non occupato. Considerato il generale buono stato conservativo del locale, la posizione di pregio, si può definire un valore unitario medio di partenza intermedio tra quelli riportati dai listini e, quindi, pari a:

$$V_{um} = 624,25 \text{ €/m}^2,$$

Considerato lo stato generale dell'immobile, nella media delle qualità degli altri immobili analoghi nella stessa zona, si applicherà un coefficiente che tenga conto delle caratteristiche intrinseche del bene neutro, quindi pari a $I_a = 1$, $V_{ua} = V_{um} \times 1 = 624,25 \text{ €/m}^2$ e il valore di base dell'unità, determinata la superficie commerciale, è pari a:

$$V_{ba} = V_{ua} \times S_{ca} = 624,25 \text{ €/m}^2 \times 31,55 \text{ m}^2 = 19'695,09 \text{ €}.$$

Questo valore però non tiene conto dei costi da affrontare per sanare le irregolarità evidenziate sul bene, consistenti nel mancato frazionamento dell'immobile. La pratica di sanatoria dell'irregolarità, ossia della mancata comunicazione della divisione dell'unico magazzino al piano terra prevede la presentazione presso gli uffici comunali di una **CILA in sanatoria** per frazionamento di unità immobiliari senza opere, con pagamento di diritti di segreteria, spese tecniche, e successiva pratica di aggiornamento catastale per registrare la presenza del piccolo soppalco sopra l'antibagno e attribuire la corretta categoria catastale all'immobile. I costi dell'operazione sono di seguito elencati:

- diritti di segreteria per presentazione di CILA in sanatoria: 1'085,00 €;
- tasse di registrazione di variazione catastale: 50,00 €;
- onorario per professionista abilitato per presentazione della CILA e della variazione catastale: 2'000,00 €

Il costo totale stimato per la regolarizzazione dell'unità immobiliare ammonta dunque a complessivi 3'135,00 € che andranno sottratti al valore stimato sopra ricavato, per cui **il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si stima in: 19'695,09 € - 3'135,00 € = 16'560,09 € ≈ 16.560,00 €.**

- b) **Abitazione in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1** – La valutazione verrà fatta, in base a quanto premesso, sull'intera unità immobiliare al primo piano. Le due unità in cui è fittiziamente diviso catastalmente l'immobile hanno destinazione catastale rispettivamente A/3 ("abitazione di tipo economico") e A/4 ("abitazione di tipo popolare"). Per caratteristiche dei materiali impiegati e finiture, nonché in rapporto alla dotazione degli impianti tecnologici installati, l'unità può essere ascritta alle abitazioni di tipo economico. Considerate le qualità intrinseche dell'unità, poi, con riferimento all'obsolescenza impiantistica e alla bassa classe energetica, alle caratteristiche distributive ed alla scala di accesso, nonché alla mancanza di un ascensore e/o sistema di salita meccanizzato, pur partendo da un valore intermedio tra quelli ricavati dai listini ufficiali per le abitazioni di fascia bassa (evidenziati in tabella), si applicherà un coefficiente di penalizzazione pari a $l_{b,c} = 0,90$. Definito, allora, il valore unitario medio di partenza in:

$$V_{um} = 1'114,16 \text{ €/m}^2,$$

il valore unitario dell'unità b+c diventa:

$$V_{ub,c} = V_{um} \times l_{b,c} = 1'114,16 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 1'002,75 \text{ €/m}^2.$$

In base, allora, alla consistenza calcolata per l'unità, anche tenendo conto dei volumi abusivi riscontrati e non sanabili, il valore di base dell'unità è:

$$V'_{bb,c} = 1'002,75 \text{ €/m}^2 \times 100,70 \text{ m}^2 = \mathbf{100'976,92 \text{ €}}.$$

Questo valore però non tiene conto dei costi da affrontare per sanare le irregolarità evidenziate sul bene, consistenti nella presenza della superfetazione di volume attualmente occupata dalla cucina, nella diversa distribuzione interna, nella mancata denuncia del locale tecnico e del lastrico solare praticabile ad uso esclusivo dell'unità. Da non trascurare, infine, la necessità di sezionare l'impianto di adduzione idrica tra le tre unità immobiliare, essendo ad oggi indiviso, privo di chiavi di sezionamento e

contabilizzatori del consumo per ciascuna di esse. Di seguito si analizzerà l'incidenza delle singole irregolarità sulla stima del valore dell'immobile.

Volumi non autorizzati.

Il volume edilizio che comprende la cucina dell'appartamento al primo piano e retrobottega e bagno del sottostante locale commerciale al Civico 9, non compare nel progetto allegato al titolo edilizio in base al quale è stato edificato il fabbricato. Circa la possibilità di invocare la sanatoria nell'ambito della procedura esecutiva in corso, in base alle normative che si sono succedute in tema di condono edilizio, si ricorda che l'art. 40 della Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 323/03, stabilisce che: «(...) Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge (...)».

Nel caso in esame, essendo le ragioni del credito da cui è scaturita la procedura successive all'anno 2003, non è possibile avvalersi delle leggi sul condono edilizio e, di conseguenza, l'immobile non risulta sanabile e, pertanto, **dovrà essere oggetto di demolizione**. Considerata tale circostanza, dopo il sopralluogo del 13-06-2023, in data 10-07-2023, alla presenza dello scrivente C.T.U., dell'Avv. Pierfrancesco Marasciulo, del C.T.P. Ing. Paolo Gisotti, del sig. --- e di un operaio intervenuto nella circostanza, dopo una nuova ricognizione dei luoghi e dei fabbricati circostanti, è stato ritenuto opportuno effettuare alcuni saggi tecnici, dall'esterno, sull'immobile oggetto di perizia. Detti saggi hanno interessato le murature perimetrali dei volumi non autorizzati che appaiono realizzati in aderenza e parzialmente ammorsati nelle murature contigue. Tuttavia, sebbene il volume illegittimo sia una superfetazione realizzata in aderenza al fabbricato in tempi successivi alla realizzazione dello stesso e fuori-sagoma rispetto ad esso, è necessario considerare la rilevante presenza di altri corpi di fabbrica ad uso abitativo confinanti, sia in adiacenza che nelle parti sottostanti, dei quali non si conoscono tipologie e modalità costruttive di murature e coperture (solai piani e/o volte in muratura). **Pertanto, prima di procedere con l'intervento di**

demolizione, si ritiene indispensabile estendere le indagini anche a detti corpi di fabbrica, afferenti a diversi proprietari ed inaccessibili in occasione delle operazioni peritali, allo scopo di salvaguardarne l'integrità ed evitare possibili cinematismi strutturali, anche mediante opportune opere di presidio statico, in modo da non arrecare danni agli stessi e alla parte oggetto di perizia ed eseguita in conformità. In ultimo, si consideri che la particolarità del sito, renderà necessaria la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento e contestuale piano di confinamento, per evitare e/o limitare quanto più possibile l'immissione di polveri e detriti verso l'ambiente circostante. Le attività di demolizione dovranno avvenire nel pieno rispetto delle leggi, secondo modalità che garantiscano un'interferenza ambientale ridotta ai livelli più bassi, tecnicamente ed economicamente conseguibili. Al fine di rispettare tale impegno, nella fase operativa di demolizione si dovranno analizzare le fasi di lavorazione identificando tutti gli aspetti ambientali significativi e critici.

Fatte le necessarie considerazioni, si andranno ora a determinare i costi da affrontare per la demolizione e ripristino delle zone illegittimamente realizzate, facendo riferimento per la determinazione dei prezzi relativi a ciascuna lavorazione individuata al "Listino Puglia dei LLPP" anno 2019 e 2023, analisi dei prezzi su Bari e provincia.

<i>n.</i>	<i>Cod.</i>	<i>Lavorazione</i>	<i>Quantità</i>	<i>Costo unitario</i>	<i>Costo totale (€)</i>
1	E.002.002	Demolizione totale o parziale di fabbricato con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura. Da valutare vuoto per pieno. Quota di volume afferente l'appartamento al primo piano.	55,69 m ³	26,25 €/m ³	1'461,86
2	E.001.029	Trasporto a spalla e/o con l'uso di calderine di materiale proveniente da scavi, tagli o demolizioni, sino al luogo di carico o di deposito, compreso eventuale tiro in alto e comunque nell'ambito del cantiere per una distanza superiore a m 20 e sino a m 50.	11,14 m ³	52,50 €/m ²	584,85
3	E.001.031	Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10 ...pianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato,	11,14 m ³	12,50 €/m ³	139,25

		con esclusione degli oneri di conferimento a discarica.			
4	E.006.012.c	Realizzazione di nuove pareti perimetrali di tamponamento a chiusura dei vani di accesso ai locali contenuti nei volumi demoliti mediante murature di tufo in blocchetti scelti e squadri, 11x27x37 cm., eseguita con malta bastarda a qualsiasi altezza o profondità compreso l'onere di ammorsature, spigoli, riseghe, ecc, spessore 37 cm.	2,0 mq.	90,09 €/m ²	180,18
5		Maggior onere per il trasporto a discarica dei materiali provenienti dalla demolizione di fabbricato in muratura per ogni Km in più oltre i 5 previsti. Stimati 15 Km aggiuntivi.	11,14 m ³	1,50 €*m ³ *Km	250,65
6	E.001.033.c	Conferimento a discarica di macerie edili derivanti dalla demolizione di fabbricato in muratura, con impurità fino al 30%.	222,76 q	5,15 €/q	1'147,22
7	E.001.035.a	Oneri per esecuzione di analisi dei rifiuti, materiale edile inerte in genere	€/ Cad. x 2	470,00 €	940,00
8	E.001.035.a	Oneri per esecuzione di analisi dei rifiuti, materiale inquinante, guaine in bitume.	€/ Cad.	680,00 €	680,00
9	S.003.012.a	Ponteggi con sistema a telaio realizzati in tubolari metallici, con altezze anche oltre i 20 m, prodotti da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguiti con l'imp ...comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico avvicinamento e tiro in alto dei materiali, per i primi 30 giorni.	42,00 m ²	9,49 €/m ²	398,58
10	S.003.014.a	Noleggio di piano di lavoro per ponteggi costituito da tavole metalliche prefabbricate in acciaio zincato, spessore 10/10 mm, od in legno di abete, spessore 50 mm, tavola fermapiedi ... onere e magistero di approvvigionamento, montaggio, manutenzione, smontaggio e ritiro dal cantiere a fine lavori.	21,00 m ²	4,78 €/m ²	100,38
11	S.003.012.c	Ponteggi con sistema a telaio realizzati in tubolari metallici, con altezze anche oltre i 20 m, prodotti da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguiti con l'imp ...smontaggio a fine lavoro compreso calo in basso, accantonamento provvisorio, carico e trasporto di allontanamento dal cantiere (SMONTAGGIO A FINE LAVORO).	42,00 m ²	3,73 €/m ²	156,66
12	S.003.018. listino 2019	Schermatura antipolveri o antisabbia di ponteggio fisso con teli di juta.	40,95 m ²	5,80 €/m ²	237,51
		Stima delle opere di presidio statico (puntellamenti, ecc.) previa accurate indagini preliminari da effettuare presso fabbricati limitrofi.	Stima a corpo		1000,00
13	E.016.013.b	Rivestimento con intonaco liscio di malta bastarda (spessore min 3 cm), con finitura a tonachino, per esterni, delle pareti di tamponamento lasciate esposte in seguito alla demolizione.	15,05 m ²	18,30 €/m ²	275,42

14	E.016.031.a	Fornitura e posa in opera di rivestimento minerale in pasta colorata e traspirante a base di silicato di potassio ai silossani previa stesura del relativo primer, graffiato, con granulometria di 0,7 mm, in almeno due mani.	15,05 m ²	42,71 €/m ²	642,79
15	E.016.005	Ripristino del rivestimento con intonaco a calce per interni delle pareti interessate dalla chiusura dei vani di collegamento con i locali demoliti.	12,90 m ²	35,20 €/m ²	454,08
16	E.016.014	Rasatura totale delle superfici murarie interne interessate dalla chiusura dei vani di collegamento con i locali demoliti.	12,90 m ²	25,20 €/m ²	325,08
17	E.016.037	Tinteggiatura di pareti interne con vernice a base di calce, compresa scartavetratura, pulizia, rasatura di stucco e successiva carteggiatura finale.	12,90 m ²	8,90 €/m ²	114,81
18	E.002.044.a	rimozione di rivestimenti in piastrelle ceramiche smaltate esistenti;	22,20 m ²	11,50 €/m ²	255,30
19	I.001.002.a I.001.003.a	realizzazione di impianto idrico-fognario comprensivo di un attacco lavello-lavastoviglie (1 linea acqua fredda + 1 linea acqua calda + 1 scarico) da realizzare sotto-traccia fino alla più prossima linea dell' impianto esistente dell' unità immobiliare e fino alla montante verticale dello scarico fognario, mediante tubazioni di adduzione in multistrato di alluminio e scarico in polipropilene;	1 attacco	(97,45+79,60) €/p.to = 177,05 €/p.to	177,05
20	E.002.011.b	oneri per apertura e chiusura di tracce per impianto idrico in murature in blocchi di tufo;	0,66 m ²	(19,40 × 8) €/m ² = 155,20 €/m ²	102,43
21	EL.006.004.a EL.006.014.a EL.006.024.e	Impianto elettrico completo per cucinino e tinello, comprensivo di oneri per apertura e chiusura tracce, valutato per punto utenza;	8 pti presa 2 pti luce 1 pto rilevatore gas	34,58 €/pto 28,90 €/pto 127,51 €/pto	461,95
22	E.015.001	rivestimento pareti interne con piastrelle ceramiche smaltate monocottura;	22,20 m ²	33,90 €/m ²	752,58
23	E.002.010.d	taglio a sezione obbligata in muratura portante in blocchi di tufo, comprese opere provvisoria, carico, trasporto e conferimento a discarica delle macerie, per realizzazione di vano-finestra nel tinello adiacente al cucinino;	4,00 m	44,70 €/m	178,80
24	E.006.024	fornitura di architrave, formazioni soglia e stipiti in vano finestra;	4,00 m	81,90 €/m	327,60
25		fornitura e posa in opera di infisso esterno in PVC, comprensivo di vetrocamera. Intervento completo per dare il lavoro finito a regola d'arte.	(0,80×1,20) m ² = 0,96 m ²	550,00 €/m ²	528,00 €
Totale					9.263,95 €

Il prezzo così ricavato va incrementato per tener conto della piccola entità delle opere, nonché delle difficoltà operative che possono sorgere per l'esecuzione dei lavori in contesto edificato e abitato e su unità immobiliari occupate, di circa un +25%, per cui il costo dell'intervento diventa: $C = 9.263,95 \text{ €} \times 1,25 = 11'579,93 \text{ €}$.

Il valore così determinato, però, è riferito ad un listino prezzi risalente al primo semestre del 2023. Il prezzo dei materiali e delle lavorazioni edili ha conosciuto negli ultimi tempi un incremento tale da rendere necessaria anche un'analisi dei prezzi locali, su Bari e provincia. Per tenerne conto, si considererà un ulteriore incremento forfettario del 20%, e quindi il prezzo aggiornato dell'intervento diventa:

$$C_a = 11'579,93 \text{ €} \times 1,20 = 13'896,00 \text{ €}$$

al quale vanno sommati gli oneri per la sicurezza, quantificabili sommariamente in un 5% del costo delle lavorazioni:

$$O_s = 13'896,00 \text{ €} \times 0,05 = 694,80 \text{ €}$$

per cui la stima finale delle opere necessarie alla rimozione dei volumi abusivi si quantifica in:

$$C_f = C_a + O_s = 14'590,80 \text{ €} + \text{I.V.A. al } 10\% = \underline{16'049,88 \text{ € I.V.A. inclusa.}}$$

A questo costo andranno aggiunte le spese per l'istruttoria della pratica edilizia (SCIA), comprendente diritti di segreteria, onorari per redazione e invio della pratica, progettazione, direzione dei lavori e coordinamento per la sicurezza dell'intervento di un tecnico abilitato (circa 20% dell'importo dei lavori al netto di I.V.A.), quantificabili in:

$$O_{pe1} = 120,00 \text{ € (diritti di segreteria per SCIA)} + 4'500,00 \text{ € (onorario)} \times 1,04 \text{ (oneri previdenziali)} \times 1,22 \text{ (I.V.A.)} = \underline{5'829,60 \text{ €}}$$

Al termine dell'intervento si dovrà infine aggiornare la banca dati catastale, operazione per la quale, tra spese di registrazione della variazione (variazione della destinazione d'uso per uniformare le destinazioni dei due immobili, ampliamento per tener conto della diminuzione di superficie che interverrebbe con l'abbattimento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni necessaria per registrare l'unione di fatto delle due unità e la variazione di distribuzione interna per dare nuova collocazione alla cucina) e onorari si possono prevedere:

$O_{pc1} = 150,00 \text{ € (tasse di registrazione per n. 3 pratiche Docfa)} + 1'800,00 \text{ € (onorario)} \times 1,04 \text{ (oneri previdenziali)} \times 1,22 \text{ (I.V.A.)} = \underline{2'433,84 \text{ €}}$.

Complessivamente, infine, l'intera procedura si può quantificare in:

$$C_{T1} = 16'049,88 \text{ €} + 5'829,60 \text{ €} + 2'433,84 \text{ €} = \underline{24'313,32 \text{ €}}$$

Difformità minori.

Diversa distribuzione degli spazi interni – La diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata nell'unità immobiliare, potrà essere sanata con una semplice comunicazione in sanatorio (CILA in sanatoria), per la quale si quantificano i costi di seguito:

- diritti di segreteria (CILA): 85,00 €;
- sanzioni per presentazione di CILA tardiva: 1'000,00 €;
- onorario di tecnico abilitato per istruzione e invio della pratica: 1'200,00 € (oltre contributo per cassa previdenziale ed I.V.A.).

L'importo complessivo della procedura si può pertanto quantificare in:

$$O_{pe2} = 85,00 \text{ €} + 1'000,00 + 1'200,00 \text{ €} \times 1,04 \times 1,22 = 2'607,56 \text{ €}.$$

A questo importo si dovrà sommare il costo per l'aggiornamento catastale, quantificabile in:

$$O_{pc2} = 50,00 \text{ € (tasse di registrazione per n. 1 pratica Docfa)} + 700,00 \text{ € (onorario)} \times 1,04 \text{ (oneri previdenziali)} \times 1,22 \text{ (I.V.A.)} = 938,16 \text{ €}.$$

Complessivamente, infine, l'intera procedura si può quantificare in:

$$C_{T2} = 2'607,56 \text{ €} + 938,16 \text{ €} = \underline{3'545,72 \text{ €}}$$

Mancata dichiarazione del lastrico solare – La regolarizzazione prevede la denuncia in Catasto dell'accessorio dell'unità immobiliare, non dichiarato in precedenza, con la variazione di ampliamento del U.I.U.. Si può quantificare un costo di:

$$O_{pc3} = 50,00 \text{ € (tasse di registrazione per n. 1 pratica Docfa)} + 700,00 \text{ € (onorario)} \times 1,04 \text{ (oneri previdenziali)} \times 1,22 \text{ (I.V.A.)} = 938,16 \text{ €}.$$

Complessivamente, quindi, l'intera procedura si può quantificare in:

$$C_{T3} = \underline{938,16 \text{ €}}.$$

Volume tecnico su lastrico solare – Più complessa è la procedura per la regolarizzazione della mancata dichiarazione del locale tecnico in copertura,

che si configura come realizzazione non autorizzata di volume, seppure non suscettibile di uso abitativo perché contenente impianti tecnologici a servizio dell'abitazione sottostante (cisterna della riserva idrica, autoclave, caldaia dell'impianto termico) che in essa non potrebbero trovare collocazione. La pratica da istruire e presentare per ottenere la legittimazione di questo vano, deve necessariamente passare per un "accertamento di conformità urbanistica", ad esito positivo del quale si potrà accedere al Permesso di Costruire in Sanatoria (ex art. 36 del D.p.R. 380/01 – "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"). La procedura, pur non essendo soggetta a contributi concessori ed oneri in quanto relativa a volume che non ha incidenza sul "carico urbanistico" che poi li determina, richiede comunque dei costi, come meglio specificati di seguito:

- diritti di segreteria (P.d.C. in accertamento di Conformità): 300,00 €;
- sanzione amministrativa: 516,00÷5'164,00 €, variabile in funzione della natura ed entità dell'abuso, fissati dal Comune in fase di istruzione della pratica;
- onorario di tecnico abilitato per istruzione e invio della pratica: 2'500,00 € (oltre contributo per cassa previdenziale ed I.V.A.).

L'importo complessivo della procedura, ipotizzando un importo delle sanzioni di circa 1'000,00 €, si può pertanto quantificare in:

$$O_{pe4} = 300,00 \text{ €} + 1'000,00 + 2'500,00 \text{ €} \times 1,04 \times 1,22 = 4'472,00 \text{ €}.$$

A questo importo si dovrà sommare il costo per l'aggiornamento catastale, quantificabile in:

$$O_{pc4} = 50,00 \text{ €} \text{ (tasse di registrazione per n. 1 pratica Docfa)} + 700,00 \text{ €} \text{ (onorario)} \times 1,04 \text{ (oneri previdenziali)} \times 1,22 \text{ (I.V.A.)} = 938,16 \text{ €}.$$

Complessivamente, infine, l'intera procedura si può quantificare in:

$$C_{14} = 4'472,00 \text{ €} + 938,16 \text{ €} = \underline{5'410,16 \text{ €}}.$$

Frazionamento dell'impianto idrico – Il costo dell'intervento è legato alla necessità di intercettare le montanti dell'impianto a servizio di ogni unità, realizzare eventuali derivazioni e linee idriche integrative e, infine, installare le chiavi d'arresto con i relativi contabilizzatori. Il tutto comprendendo anche le opere murarie che si renderanno necessarie per aperture e chiusure delle relative tracce e ripristini delle relative finiture. Non essendo stato possibile

tracciare l'intero impianto esistente, allo stato attuale si potrà solo ipotizzare un costo di massima che comprenda le lavorazioni sopra sommariamente elencate e che può stimarsi cautelativamente in circa $C_{T5} = 3'000,00 \text{ €}$.

Il più probabile valore di mercato stimato diventa, dunque:

$$V_{bb,c} = (100'976,92 - 24'313,32 - 3'545,72 - 938,16 - 5'410,16 - 3'000,00) \text{ €} = 63'769,56 \text{ €} \approx \underline{\underline{63'800,00 \text{ €}}}$$

d) Locale commerciale in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 9,

piano T-S1 – L'immobile ha una destinazione d'uso che, conforme a quanto registrato in Catasto (C/1), non lo è urbanisticamente, essendo, in assenza di pratiche di variazione della destinazione d'uso intervenute in data successiva a quella dell'edificazione, ancora destinata a "magazzino" e non "negozio". L'uso attualmente fatto dell'immobile come negozio (attività di ottico), dunque, svolgendo una funzione diversa da quella prevista nel titolo edilizio originario ("magazzino"), si configura come un illecito. Volendo ipotizzare che la destinazione sia quella attuale, fatta salva la quantificazione in seguito degli oneri da affrontare per regolarizzarla, facendo le stesse considerazioni sulle caratteristiche fatte per l'altra unità al piano terra, si può definire un valore unitario medio di partenza intermedio tra quelli riportati dai listini per i locali commerciali, quindi, pari a:

$$V_{um} = 1'170,50 \text{ €/m}^2,$$

Considerato lo stato generale dell'immobile, nella media delle qualità degli altri immobili analoghi nella stessa zona, si applicherà un coefficiente che tenga conto delle caratteristiche intrinseche del bene neutro, quindi pari a $I_a = 1$, $V_{ua} = V_{um} \times I_a = 1'170,50 \text{ €/m}^2$ e il valore di base dell'unità, determinata la superficie commerciale, è pari a:

$$V_{ba} = V_{ua} \times S_{ca} = 1'170,50 \text{ €/m}^2 \times 48,38 \text{ m}^2 = 56'628,79 \text{ €}.$$

Questo valore però non tiene conto dei costi da affrontare per sanare le irregolarità evidenziate sul bene, consistenti nella presenza della superfetazione di volume attualmente occupata dal retro-bottega e da bagno ed antibagno, la mancata denuncia del piano interrato, la destinazione d'uso non conforme e, infine, la necessità di sezionare l'impianto

idrico. Di seguito si analizzerà l'incidenza delle singole irregolarità sulla stima del valore dell'immobile.

Volumi non autorizzati.

Il volume edilizio che comprende retrobottega e bagno del locale commerciale al Civico 9, non compare nel progetto allegato al titolo edilizio in base al quale è stato edificato il fabbricato. Circa la possibilità di invocare la sanatoria nell'ambito della procedura esecutiva in corso, si è già detto. Si andranno ora a determinare i costi da affrontare per la demolizione e ripristino delle zone illegittimamente realizzate, facendo riferimento per la determinazione dei prezzi relativi a ciascuna lavorazione individuata al "Listino Puglia dei LLPP" del I semestre del 2019 e aggiornamento anno 2023.

n.	Cod.	Lavorazione	Quantità	Costo unitario	Costo totale (€)
1	E.002.002	Demolizione totale o parziale di fabbricato con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura. Da valutare vuoto per pieno. Quota di volume afferente l'unità al piano terra.	39,78 m ³	26,25 €/m ³	1'044,23
2	E.001.029	Trasporto a spalla e/o con l'uso di calderine di materiale proveniente da scavi, tagli o demolizioni, sino al luogo di carico o di deposito, compreso eventuale tiro in alto e comunque nell'ambito del cantiere per una distanza superiore a m 20 e sino a m 50.	7,96 m ³	52,50 €/m ³	417,90
	E.001.035.a	Oneri per esecuzione di analisi dei rifiuti, materiale edile inerte in genere	€/ Cad. x 2	470,00 €	470,00
	E.001.035.a	Oneri per esecuzione di analisi dei rifiuti, materiale inquinante, guaine in bitume.	€/ Cad.	680,00 €	680,00
3	E.001.033.c	Conferimento a discarica di macerie edili derivanti dalla demolizione di fabbricato in muratura, con impurità fino al 30%.	159,12 q	5,15 €/q	819,47
4	E.006.013.b	Muratura di tufo in blocchetti scelti e squadri, 11 x 27 x 37 cm, eseguita con malta bastarda a qualsiasi altezza o profondità compreso l'onere di immorsature, spigoli, riseghe, ecc.: spessore 27 cm.	9,00 m ²	63,03 €/m ²	567,27
5	S.003.01 2.a	Ponteggi con sistema a telaio realizzati in tubolari metallici, con altezze anche oltre i 20 m, prodotti da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguiti con l'impcomprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico	29,25 m ²	9,49 €/m ²	277,58

		avvicinamento e tiro in alto dei materiali, per i primi 30 giorni.			
6	S.003.018b	Schermatura antipolveri o antisabbia di ponteggio fisso con teli di juta.	29,25 m ²	5,80 €/m ²	169,65
	S.003.014a	Noleggio di piano di lavoro per ponteggi costituito da tavole metalliche prefabbricate in acciaio zincato, spessore 10/10 mm, od in legno di abete, spessore 50 mm, tavola fermapiedi ... onere e magistero di approvvigionamento, montaggio, manutenzione, smontaggio e ritiro dal cantiere a fine lavori.	14,00 m ²	4,78 €/m ²	66,92
	S.003.012c	Ponteggi con sistema a telaio realizzati in tubolari metallici, con altezze anche oltre i 20 m, prodotti da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguiti con l'imp ...smontaggio a fine lavoro compreso calo in basso, accantonamento provvisorio, carico e trasporto di allontanamento dal cantiere (SMONTAGGIO A FINE LAVORO).	29,25 m ²	3,73 €/m ²	109,10
7	E.016.013b	Rivestimento con intonaco liscio di malta bastarda (spessore min 3 cm), con finitura a tonachino, per esterni, delle pareti di tamponamento lasciate esposte in seguito alla demolizione.	10,75 m ²	18,30 €/m ²	196,73
8	E.016.031a	Fornitura e posa in opera di rivestimento minerale in pasta colorata e traspirante a base di silicato di potassio ai silossani previa stesura del relativo primer, graffiato, con granulometria di 0,7 mm, in almeno due mani.	10,75 m ²	42,71 €/m ²	459,13
9	E.016.005	Ripristino del rivestimento con intonaco a calce per interni delle pareti interessate dalla chiusura dei vani di collegamento con i locali demoliti.	12,90 m ²	35,20 €/m ²	454,08
10	E.016.014	Rasatura totale delle superfici murarie interne interessate dalla chiusura dei vani di collegamento con i locali demoliti.	12,90 m ²	25,20 €/m ²	325,08
11	E.016.037	Tinteggiatura di pareti interne con vernice a base di calce, compresa scartavetratura, pulizia, rasatura di stucco e successiva carteggiatura finale.	12,90 m ²	8,90 €/m ²	114,81
12		Intervento per realizzazione di nuovo bagno ed anti-bagno sul retro del locale:			
		- <i>realizzazione di murature divisorie in blocchi forati di laterizio, spessore 8 cm, eseguita con malta bastarda, compresa formazione di architravi, spallette, riseghe;</i>	16,20 m ²	24,50 €/m ²	396,90
		- <i>realizzazione di impianto idrico-fognario completo, valutato per punti di attacco di adduzione acqua calda/fredda e scarico, da realizzare sotto-traccia fino alla più prossima linea dell' impianto esistente dell'unità immobiliare e fino alla montante verticale dello scarico fognario,</i>	2 lavandini 1 bidet 1 vaso	177,05 €/p.to	708,20

		<i>mediante tubazioni di adduzione in multistrato di alluminio e scarico in polipropilene;</i>			
		<i>- oneri per apertura e chiusura di tracce per impianto idrico in murature in blocchi di tufo;</i>	4,68 m ²	155,20 €/m ²	726,34
		<i>- Impianto elettrico completo per bagno e antibagno, comprensivo di oneri per apertura e chiusura tracce, valutato per punto utenza;</i>	3 pti presa 3 pti luce 1 pto aspiratore	34,58 €/p.to 28,90 €/p.to 33,54 €/p.to	223,98
		<i>- rivestimento delle pareti interne di bagno ed anti-bagno con piastrelle ceramiche smaltate monocottura;</i>	36,60 m ²	33,90 €/m ²	1'240,74
		<i>- fornitura e posa in opera di pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato per interni, a finitura lucida, di misure cm 20x20 o cm 30x30;</i>	5,70 m ²	55,50 €/m ²	316,35
		<i>- fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari in porcellana vetrificata, comprensivo di fissaggi, raccordi, rubinetteria e quant'altro necessario a dare il lavoro finito;</i>	2 lavabo 1 bidet 1 vaso 1 cassetta di scarico da incasso	175 €/cad. 200 €/cad. 265 €/cad. 169 €/cad.	984,00
		<i>- fornitura e posa in opera di aspiratore per bagni, da collegare a condotta di espulsione con diametro ø100, compreso di grigliette di protezione, temporizzatore, opere murarie;</i>	1	113,30 €/cad.	113,30
		<i>- tinteggiatura dei soffitti con idropittura tempera sintetica, comprensiva di stuccatura, carteggiatura, ponteggi;</i>	5,70 m ²	5,80 €/m ²	33,06
		<i>- fornitura e posa in opera di porta interna in legno di abete, pioppo o mdf, a battente, comprensiva di ferramenta.</i>	1 anti-bagno 1 bagno	336,00 €/cad.	672,00
		Totale			€ 9.301,85

Il prezzo così ricavato va incrementato per tener conto della piccola entità delle opere, nonché delle difficoltà operative che possono sorgere per l'esecuzione dei lavori in contesto edificato e abitato e su unità immobiliari occupate, di circa un +25%, per cui il costo dell'intervento diventa: $C = 9.301,85 \text{ €} \times 1,25 = 11'627,31 \text{ €}$.

Il valore così determinato, però, è riferito ad un listino prezzi risalente allo scorso anno. Il prezzo dei materiali e delle lavorazioni edili ha conosciuto negli ultimi mesi una maggiorazione. Per tenerne conto, si considererà un ulteriore incremento forfettario del 20%, e quindi il prezzo aggiornato dell'intervento diventa:

$$C_a = 11'627,31 \text{ €} \times 1,20 = 13'952,77 \text{ €}$$

al quale vanno sommati gli oneri per la sicurezza, quantificabili sommariamente in un 5% del costo delle lavorazioni:

$$O_s = 15'643,78 \text{ €} \times 0,05 = 697,63 \text{ €},$$

per cui la stima finale delle opere necessarie alla rimozione dei volumi abusivi si quantifica in:

$$C_f = C_a + O_s = 14'650,40 \text{ €} + \text{I.V.A.} = \underline{16'115,45 \text{ € I.V.A. inclusa.}}$$

A questo costo andranno aggiunte le spese per l'istruttoria della pratica edilizia (SCIA), comprendente diritti di segreteria, onorari per redazione e invio della pratica, progettazione, direzione dei lavori e coordinamento per la sicurezza dell'intervento di un tecnico abilitato (circa 20% dell'importo dei lavori al netto di I.V.A.), quantificabili in:

$$O_{pe1} = 120,00 \text{ € (diritti di segreteria per SCIA)} + 4'500,00 \text{ € (onorario)} \times 1,04 \text{ (oneri previdenziali)} \times 1,22 \text{ (I.V.A.)} = \underline{5'829,60 \text{ €}}.$$

Al termine dell'intervento si dovrà infine aggiornare la banca dati catastale, operazione per la quale, tra spese di registrazione della variazione (variazione per ampliamento per tener conto della diminuzione di superficie che interverrebbe con l'abbattimento e il locale interrato, diversa distribuzione degli spazi interni necessaria per registrare la variazione di distribuzione interna per dare nuova collocazione al bagno e antibagno) e onorari si possono prevedere:

$$O_{bc1} = 100,00 \text{ € (tasse di registrazione per n. 2 pratiche Docfa)} + 1'200,00 \text{ € (onorario)} \times 1,04 \text{ (oneri previdenziali)} \times 1,22 \text{ (I.V.A.)} = \underline{1'622,56 \text{ €}}.$$

Complessivamente, infine, l'intera procedura si può quantificare in:

$$C_{II} = \underline{16'115,45 \text{ €} + 5'829,60 \text{ €} + 1'622,56 \text{ €} = 23'567,61 \text{ €}}.$$

Difformità minori.

Mutamento di destinazione d'uso funzionale – La procedura richiede una SCIA in sanatoria di tipo oneroso, ove oltre alla sanzione per sanare l'uso non conforme fatto dell'immobile (attualmente affittato ad un esercizio commerciale di ottico), ci saranno da versare oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione in misura doppia rispetto a quanto dovuto in caso di segnalazione regolarmente presentata prima di effettuare la variazione.

La procedura richiede gli oneri di seguito specificati:

- diritti di segreteria (S.C.I.A. in sanatoria): 120,00 €;
- sanzione amministrativa: 516,00÷5'164,00 €, variabile in funzione della natura ed entità dell'abuso, fissati dal Comune in fase di istruzione della pratica;
- contributo di costruzione, standard, parcheggi: 4'000,00 €;
- onorario di tecnico abilitato per istruzione e invio della pratica: 2'500,00 € (oltre contributo per cassa previdenziale ed I.V.A.).

L'importo complessivo della procedura, ipotizzando un importo delle sanzioni di circa 1'000,00 €, si può pertanto quantificare in:

$$O_{pe1} = 120,00 \text{ €} + 1'000,00 + 4'000,00 \text{ €} + 2'500,00 \text{ €} \times 1,04 \times 1,22 = \underline{8'292,00 \text{ €}}.$$

Il più probabile valore di mercato stimato diventa, dunque:

$$V_{bd} = (56'628,79 - 23'567,61 \text{ €} - 8'292,00) \text{ €} = 24'769,18 \text{ €} \approx \underline{24'800,00 \text{ €}}.$$

Riepilogo e Conclusioni:

1) Locale commerciale in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 5,

piano I

Il costo totale stimato per la regolarizzazione dell'unità immobiliare ammonta dunque a complessivi 3'135,00 € che andranno sottratti al valore stimato sopra ricavato, per cui **il più probabile valore di**

mercato dell'unità immobiliare si stima in: 19'695,09 € - 3'135,00 € =

16'560,09 € ≈ **16.560,00 €.**

2) Abitazione in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1 –

Il volume edilizio che comprende la cucina dell'appartamento al primo piano e retrobottega e bagno del sottostante locale commerciale al Civico 9, non compare nel progetto allegato al titolo edilizio in base al quale è stato edificato il fabbricato.

Nel caso in esame, in base a tutto quanto scritto, essendo le ragioni del credito da cui è scaturita la procedura successive all'anno 2003, non è possibile avvalersi delle leggi sul condono edilizio e, di conseguenza, l'immobile non risulta sanabile e, pertanto, **dovrà essere oggetto di demolizione**. Considerata tale circostanza, dopo il sopralluogo del 13-06-2023, in data 10-07-2023, alla presenza dello scrivente C.T.U., dell'Avv. Pierfrancesco Marasciulo, del C.T.P. Ing. Paolo Gisotti, del sig. --- e di un operaio intervenuto nella circostanza, dopo una nuova

ricognizione dei luoghi e dei fabbricati circostanti, è stato ritenuto opportuno effettuare alcuni saggi tecnici, dall'esterno, sull'immobile oggetto di perizia. Detti saggi hanno interessato le murature perimetrali dei volumi non autorizzati che appaiono realizzati in aderenza e parzialmente ammorsati nelle murature contigue. Tuttavia, sebbene il volume illegittimo sia una superfetazione realizzata in aderenza al fabbricato in tempi successivi alla realizzazione dello stesso e fuori-sagoma rispetto ad esso, è necessario considerare la rilevante presenza di altri corpi di fabbrica ad uso abitativo confinanti, sia in adiacenza che nelle parti sottostanti, dei quali non si conoscono tipologie e modalità costruttive di murature e coperture (solai piani e/o volte in muratura). Pertanto, prima di procedere con l'intervento di demolizione, si ritiene indispensabile estendere le indagini anche a detti corpi di fabbrica, afferenti a diversi proprietari ed inaccessibili in occasione delle operazioni peritali, allo scopo di salvaguardarne l'integrità ed evitare possibili cinematismi strutturali, anche mediante opportune opere di presidio statico, in modo da non arrecare danni agli stessi e alla parte oggetto di perizia ed eseguita in conformità. In ultimo, si consideri che la particolarità del sito, renderà necessaria la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento e contestuale piano di confinamento, per evitare e/o limitare quanto più possibile l'immissione di polveri e detriti verso l'ambiente circostante. Le attività di demolizione dovranno avvenire nel pieno rispetto delle leggi, secondo modalità che garantiscano un'interferenza ambientale ridotta ai livelli più bassi, tecnicamente ed economicamente conseguibili. Al fine di rispettare tale impegno, nella fase operativa di demolizione si dovranno analizzare le fasi di lavorazione identificando tutti gli aspetti ambientali significativi e critici.

La stima è stata fatta, in base a quanto premesso, sull'intera unità immobiliare al primo piano. **Sulla base di tutte le considerazioni fatte, il più**

probabile valore di mercato stimato diventa, dunque:

$$V_{bb,c} = (100'976,92 - 24'313,32 - 3'545,72 - 938,16 - 5'410,16 - 3'000,00) \text{ €} = 63'769,56 \text{ €} \approx \mathbf{63'800,00 \text{ €}}$$

3) Locale commerciale in Bari-Carbonara, alla via Giuseppe De Marinis n° 9,

piano T-S1 – L'immobile ha una destinazione d'uso che, conforme a quanto registrato in Catasto (C/1), non lo è urbanisticamente, essendo, in assenza di pratiche di variazione della destinazione d'uso intervenute in data successiva a quella dell'edificazione, ancora destinata a "magazzino" e non "negozi".

Sulla base di tutte le considerazioni fatte, il più probabile valore di mercato stimato diventa, dunque:

$V_{bd} = (56'628,79 - 23'567,61 \text{ €} - 8'292,00) \text{ €} = 24'769,18 \text{ €} \approx 24'800,00 \text{ €}.$

Bari, 20 marzo 2024

IL TECNICO INCARICATO

Dott. Ing. Paolo Vallino



INGEGNERE
PAOLO
VALLINO
Sez. A - 5554
a) CIVILE / AMBIENTALE
b) INDUSTRIALE
c) dell'INFORMAZIONE
PROVINCIA DI BARI

Indice:

1. Premessa	pag.1
2. Inquadramento catastale degli immobili	pag.2
3. Inquadramento urbanistico degli immobili	pag.3
4. Ubicazione ed inquadramento urbano	pag.6
5. Descrizione delle unità immobiliari e consistenza	pag.7
6. Altre certificazioni	pag.11
7. Stima dell'immobile	pag.11
8. Riepilogo e Conclusioni	pag.27

Allegati:

- A) Rilevi fotografici abitazioni e locali;
- B) Certificati catastali:
 - B1) Fabbricati, Fg. 23, P.IIa 207, Sub. 2_visura storica_DOC_1495093872;
 - B2) Fabbricati, Fg. 23, P.IIa 207, Sub. 2_planimetria catastale_PLN_169836936_4;
 - B3) Bari-Carbonara, Fabbricati, Fg. 23, P.IIa 207, Sub. 3_visura storica_DOC_1495094931;
 - B4) Bari-Carbonara, Fabbricati, Fg. 23, P.IIa 207, Sub. 3_planimetria catastale_PLN_169836936_3;
 - B5) Bari-Carbonara, Fabbricati, Fg. 23, P.IIa 207, Sub. 4_visura storica_DOC_1495095363;
 - B6) Bari-Carbonara, Fabbricati, Fg. 23, P.IIa 207, Sub. 4_planimetria catastale_PLN_169836936_2;
 - B7) Bari-Carbonara, Fabbricati, Fg. 23, P.IIa 207, Sub. 7_visura storica_DOC_1495095875;
 - B8) Bari-Carbonara, Fabbricati, Fg. 23, P.IIa 207, Sub. 7_planimetria catastale_PLN_169836936_1;
- C) Inquadramento urbanistico;
- D) Stralcio planimetrico dati catastali – immobile Foglio 23; partic. 207; sub 2-3-4-7;
- E) Stralcio rilievo satellitare;
- F) Stralcio P.R.G. DGR n.2021/01420 – 01/09/2021 aggiornamento 22/11/2021 e Legenda;
- G) Rilievo planimetrico immobile;
- H) Altra documentazione acquisita da precedenti relazioni tecniche;