

Ing. Vincenzo Lopopolo

Via Luigi Ricchioni n.10/T – 70124 Bari

Cell. 346.8260350 – Fax. 080.2140795

E-mail: vincenzolopopolo@libero.it - PEC: vincenzo.lopopolo@ingpec.eu

Integrazione extra-peritale C.T.U.

Bari, lì 08/08/2022

Il C.T.U.

F.to Dott. Ing. Vincenzo Lopopolo

Giudice Togata: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: Ing. Vincenzo Lopopolo



INTEGRAZIONE PERITALE C.T.U.

Proc. civile n°3871/2022 R.G.

tra

promossa da

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Lopopolo nato a Terlizzi il 07/12/1984 (Cod. Fisc.: LPP VCN 84T07 L109R) e residente in Bari alla via Luigi Ricchioni n.10/T, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia Barletta-Andria-Trani al n°989, redige il seguente elaborato rinominato *"Integrazione extra-peritale C.T.U."* in riscontro all'Ordinanza emessa nell'udienza del 09/06/2022 da parte del G.Es. C. Cutolo e pervenuta a mezzo PEC in pari data.

Ciò stante, si procede a riscontrare quanto richiesto ed ivi di seguito richiamato ovvero *"[...] dispone che l'Esperto, col presente provvedimento nominato CTU in questa sede, renda chiarimenti in merito all'elaborato peritale depositato in sede esecutiva, modificando o confermando le conclusioni ivi raggiunte e il valore di stima sulla base delle osservazioni esposte dal comproprietario con esecutato alle pagg. 5-9 della comparsa di costituzione.."*

In premessa lo scrivente Consulente tecnico intende fare rilevare come in precedenza al deposito telematico dell'elaborato peritale principale e dei relativi allegati avvenuto in data 31/12/2020, si sia pedissequamente provveduto a trasmettere il tutto alle controparti interessate (Parte esecutata non costituitasi legalmente oltre che alla Parte creditrice, nonché al Custode giudiziario nominato) e che ad ogni buona ragione a riguardo le medesime non hanno mai fatto pervenire osservazioni e/o opposizioni in merito.

Ciò posto, rilevato che nelle more della definizione del presente giudizio esecutivo, risulta in effetti subentrata l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio della città di Bari, giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 28 febbraio 2022 e che tale nuova disciplina normativa ha risultato incidere fortemente rivisitando il dettato normativo di

referimento nazionale in materia e previsto in primis ai sensi del D.P.R. n°380/2001 e

s.m.i..

Sicchè alla luce della riscontrate e formalizzate difformità di natura edilizia-urbanistica e catastali acclamate in sede di prima consulenza peritale e che si richiamano e confermano in toto parimenti in questa sede, si ritiene in maniera del tutto lapalissiana come il nuovo orientamento giuridico subentrante nel tempo, ha comportato in buona sostanza che non tutta la superficie attualmente soppalcata e valutata, può e deve essere presa in considerazione ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato per l'intero cespite staggito, così come di seguito esplicito.

Di fatti, il combinato disposto previsto al punto 33.5.1 del Regolamento edilizio, recita espressamente *"la realizzazione dei soppalchi, è ammessa per una superficie non superiore al 50% della superficie del vano su cui insiste"* e quindi per regolarizzare l'unità immobiliare staggita conformemente al cogente Regolamento Edilizio si dovrà ridurre la superficie destinata a soppalco nella misura pari al 50% della superficie del piano sottostante interessato, unitamente si è altresì disciplinato *"che i soppalchi con altezza inferiore a metri 1,80, non costituiscono né superficie utile né superficie non residenziale"*, ne discende che tale superficie deve reputarsi dedita a deposito e non possono essere direttamente accessibili per mezzo di scala fissa, ma esclusivamente tramite una scala retrattile.

Ne discende che l'effettiva superficie soppalcata, oggetto di eventuale regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale, dovrà essere assunta pari al 50% del vano a cui il medesimo è sotteso, che risulta pertanto pari a mq. 14,83 a cui dovrà a sua volta applicarsi per quanto innanzi specificato un coefficiente di ragguaglio per le superfici non abitabili e secondarie, quantificabile al 50 % rispetto alla superficie dei locali avente funzione principale (cfr. pag. 25 Guida Agenzia delle Entrate *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*).

In conseguenza dell'applicazione di tale coefficiente, la superficie commerciale soppalcata è

determinata in complessivi mq 7,41 - ovvero il 50% della superficie precedentemente

calcolata e pari a mq 14,83, come rilevato e confermato in sede di prima relazione peritale.

Cosicchè tale nuovo valore superficiario verrà moltiplicato per il più probabile valore di

mercato dell'immobile periziato e già determinato con il criterio della stima sintetica

comparativa parametrica mediante l'attenta indagine di mercato presso agenzie di

intermediazione immobiliare locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi

analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di

caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo

strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Pur tuttavia tale criterio di riferimento lo scrivente Consulente ha ritenuto opportuno

confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla

Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto

stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e

pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito *"...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web*

dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non

costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della

potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune

esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee

solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima" (Cassazione Sez. 6 – 5,

Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16

del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse del semestre di
interesse:

I Semestre 2020:

- Codice di zona B9;

- Microzona catastale n. 2;

- Tipo di destinazione prevalente: abitazioni civili;

- Stato conservativo: normale;

- Valore di mercato uffici: 1'700,00 €/mq – 2'400,00 €/mq;

- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero (2'400,00 – 1'700,00) €/mq. = 700€/mq.

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità commerciali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza di impianti tecnologici in ottime condizioni, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, il Consulente ritiene di poter confermare quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 2'400,00.

Indi, tenuto conto delle immutate superfici rilevate e alla superficie commerciale calcolata al piano terra, ivi comprese le dimensioni del servizio igienico-sanitario e del collegamento interno verticale, nonché della superficie della muratura in comune e dei muri interni divisorii e pari a mq. 37,97 a cui si sommerà l'area soppalcata risultata effettivamente commerciabile pari a mq 7,94, è possibile calcolare il più probabile valore di mercato, al lordo delle decurtazioni previste ed in seguito richiamate, così come segue:

mq. 45,91 * €/mq. 2'400,00 = € 110'184,00

Inoltre, risulterà opportuno rivalutare il più probabile valore di mercato dell'immobile (cd. prezzo a base d'asta) a causa del subentrante dettato normativo.

Infatti, per i costi e gli oneri amministrativi a prevedersi per la sanatoria edilizio-urbanistica e

per i lavori di parziale demolizione del manufatto edilizio è possibile stimare

cautelativamente un importo presumibile pari a € 2'000,00, mentre quelli occorrenti per la

regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate (doc. 1, pag. 8, punto 4.3.2) e di ogni

altra spesa non eliminabile nel processo esecutivo, possono intendersi confermati quelli già

indicati nell'elaborato peritale già riversato in atti.

Sicchè, si provvede per chiarezza a rettificare e sostituire in fede il paragrafo relativo alla valutazione estimativa del cespite immobiliare esecutato, in analogia a quanto presente

nella relazione peritale già in atti, così come di seguito meglio riportato:

"8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della

garanzia per vizi del bene venduto sul valore di diritto e quota

nella misura forfettaria di:

€ 16'527,00

Spese insolute di cui al paragrafo 4) e non eliminabili nel

processo esecutivo in itinere a carico dell'esecutato:

€ 5'000,00

Spese insolute di cui al paragrafo 5) e non eliminabili nel

processo esecutivo in itinere a carico dell'esecutato:

€ 2'477,16

Spese di demolizione parziale manufatto soppalcato e richiesta di titolo

edilizio in sanatoria:

€ 2'000,00

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Si precisa altresì che il valore dell'immobile intero al netto delle

decurtazioni nello stato di fatto risulta essere pari:

Tribunale di Bari
Sig.ra Giudice Esecuzioni immobiliari
Dott.ssa Chiara Cutolo

€ 84'129,84

½ Valore dell'immobile al netto delle metà delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova:

€ 42'089,92''

Ciò stante, alla luce delle integrazioni rese e del rettificato paragrafo inerente il valore di stima del cespite periziato, si integra e sostituisce in fede le parti espressamente richiamate dell'impianto peritale già presente in atti a partire dal giorno 20/12/2020, **il tutto si badi bene meramente a causa dell'intercorso e variato dettato normativo di riferimento in materia.**

Tanto si doveva a chiarezza dei fatti, con doverosa osservanza.

Il C.T.U.

F.to Dott. Ing. Vincenzo Lopopolo