

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE UNICA CIVILE

GIUDICE ISTRUTTORE: Ill.mo dott. GIUSEPPE G. INFANTINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA PROCEDURA CIVILE RG N. 1996/2007

PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: dott. arch. FRANCESCA MELE

(incarico conferito con ordinanza del 16 gennaio 2012)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO OGGI IN U.D.I.E.N.Z.A.
CANCELLERIA

Trani, 4/6/2014 + 2 fasc. di pre

IL CANCELLIERE

Nicola Mele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**** *
**** *
**** *
**** *
**** *

3C) Comune di Barletta. Catasto Fabbricati.

Fg. 127, P.lla 571, sub. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita €.

225,95 - via Solferino n. 22, Piano 1.

4C) Comune di Barletta. Catasto Fabbricati.

Fg. 127, P.lla 571, sub. 1, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 157 mq., Rendita €.

300,01 - via Solferino n. 22, Piano T.

Le unità immobiliari in questione come sopra in Catasto individuate, concorrono a costituire un fabbricato avente sviluppo su due piani oltre al piano interrato e al lastrico solare. Ubicato in zona centrale del Comune di Barletta, l'intero edificio, urbanisticamente ricade in zona "B1"- Zona edificata a nord della ferrovia (art. 2.19), più precisamente in sottozona B.1.4 caratterizzata da alta densità

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

insediativa.

In prossimità del fabbricato si rilevano attività commerciali al dettaglio, ovvero negozi di generi alimentari, bar, farmacie, negozi, tabaccherie, etc.

Le urbanizzazioni primarie, quali fognatura, rete distribuzione metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica, sono localizzate nelle viabilità di affaccio dell'immobile.

Le urbanizzazioni secondarie sono invece determinate dalla presenza di scuole, chiese, asili, uffici, ecc., tutti edifici dislocati in un raggio che può considerarsi comunque prossimo all'edificio, trattandosi di zona centrale.

In particolare, l'appartamento in piano primo ha accesso dal portoncino contraddistinto dal numero civico 22 di via Solferino.

Completamente ristrutturato, attualmente si compone di tre vani ed accessori ovvero di un soggiorno-pranzo, di un cucinino, di un bagno, di un disimpegno e di due camere da letto oltre ai due ampi balconi prospicienti l'uno via Solferino, l'altro Parea interna.

Più precisamente, superata la ripida scala, immediatamente a destra per chi sale, si rileva la porta di accesso all'appartamento la quale immediatamente immette nel soggiorno-pranzo direttamente collegato al cucinino nel quale, in prossimità del soffitto, si rileva una finestra a nastro attraverso la quale il bagno prende luce e aria.

Sempre dal soggiorno-pranzo ci si immette nel comodo disimpegno dal quale è possibile accedere al bagno e alle due camere da letto aventi affaccio entrambe sull'unico balcone prospiciente via Solferino.

Il soggiorno-pranzo e il cucinino hanno invece affaccio sull'unico balcone



prospiciente l'area interna al fabbricato il quale, originariamente, ovvero prima dell'intervento edilizio di ampliamento eseguito in assenza di titolo abilitativo, si configurava come terrazzo a livello.

Il bagno, completamente rivestito con piastrelle di grès di colore chiaro risulta completo di accessori poiché provvisto di vasca da bagno, piatto doccia, vaso sanitario, bidet e lavabo.

L'appartamento è dotato sia di impianto elettrico a norma che di impianto di riscaldamento ed ha una pavimentazione di colore chiaro costituita da mattonelle di grès montate a vela.

Le porte, tutte a battente ad eccezione di quella del cucinino, sono tamburate color noce nonché sfinate a due riquadri l'uno con pannello cieco l'altro con vetro cattedrale ornato con fermavetro in stile inglese.

Gli infissi interni sono in alluminio color bronzo mentre il sistema di oscuramento è costituito da persiane sempre in alluminio color bronzo con stecche orientabili.

Dal pianerottolo di riposo del piano primo è inoltre possibile accedere, mediante una scala a chiocciola in ferro con ringhiera decorata, al **lastrico solare praticabile** il quale si presenta, come l'appartamento prima descritto, in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Anche il lastrico solare ha doppio affaccio, l'uno sull'area interna l'altro su via Solferino mediante un balcone uguale a quello del piano primo.

Come rilevato durante lo svolgimento delle operazioni peritali, alla data della stima, ovvero alla data del 5.03.2005, l'appartamento in questione si presentava con **distribuzione interna diversa dall'attuale** in quanto uguale a quella



rappresentata nella tavola datata 26/02/1991 a firma dell'ing. Raffaele Torre, ovvero composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno ed un terrazzo a livello, quest'ultimo accessibile sia dal vano scala che dall'ingresso-soggiorno, oltre al lastrico solare inaccessibile a seguito dell'assenza di un collegamento verticale. Cfr. Allegato n. 2: Documentazione tecnica prodotta dalle parti).

Il locale a piano terra, contraddistinto dal numero civico 22 di via Solferino, ha accesso carraio e si compone di due ampi vani comunicanti mediante un ampio vano porta di larghezza pari a m. 2,54.

Superato il portone d'ingresso ci si immette direttamente nel primo vano dal quale è possibile accedere anche nel vano scala dell'adiacente civico 20.

In detto vano, di altezza pari a m. 4,22, si rileva la presenza di un camino ubicato a sinistra per chi entra nonché sulla destra l'intradosso della scala occultata da un muro di tufo.

Si rilevano inoltre, poiché a vista, le condutture fognarie provenienti dal piano primo come pure i rubi protettivi dell'impianto elettrico e i contatori ENEL e AQP, questi ultimi ubicati in adiacenza al portone d'ingresso.

Il vano retrostante a quello sopra descritto risulta protetto da un cancello in ferro caratterizzato da fasce larghe verticali. Detto vano, di altezza inferiore al precedente poiché pari a mq. 3,45, presenta una copertura costituita da pannelli metallici sorretti da una orditura di travi in ferro. Sempre in tale vano, sulla destra per chi entra si rilevano poi due finestre a nastro, protette sia da inferriate che da infissi a wasistass con tamponatura opale.

Complessivamente l'intero locale risulta non pavimentato e non intonacato

tanto che in talune aree è leggibile la tessitura dei conci.

In corrispondenza del vano porta atto a rendere i vani sopra descritti comunicanti, si rileva la presenza di una piccola botola di dimensione pari a circa m. 0,80 x 0,80 dalla quale è possibile accedere scomodamente, mediante una scala a pioli d'appoggio, al celliere ubicato al piano interrato.

Detto piano, privo di luce e aria, si compone di due grandi vani complessivamente di superficie utile netta pari a mq. 88,68, voltati a vela e con conci a vista.

Il piano di calpestio, privo di pavimentazione, si presenta sconnesso mentre in corrispondenza della botola si rileva un grande cumulo di terra tale da creare un dislivello tra le due campate pari a circa m. 0,90.

In detto vano non si rilevano, inoltre, dotazioni impiantistiche.

▪] **Appartamento in piano primo con annesso lasurico solare.**

→ **Procedimento estimale adottato: Sùma Sintetica.**

- Fonte: "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari".

· Abitazioni di nuova costruzione o completamente ristrutturate in edifici ristrutturati in zona semicentrale.

· Quotazione anno 2005: € 2.711,00 per mq.

- Fonte: "Consulente Immobiliare" (tratto da Marina Tamborrino, anno 2005).

· Abitazioni nuove o integralmente ristrutturate nel semicentro.

· Quotazione anno 2005: € 1.900,00 per mq.

- Fonte: "Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

· Abitazioni di tipo economico. Stato normale. Zona centrale.

· Quotazioni secondo semestre 2005:

Min. €. 1.440,00 per mq. Max. €. 1.800,00 per mq.

· % I. A. secondo semestre 2005:

Min. 32% Max 40%

Si osserva che il "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari" è aggiornato al 28/02/2006 ovvero riferito all'anno 2005.

Premesso che l'immobile è ubicato in fascia centrale, relativamente alla quotazione assunta dal suddetto listino si è ritenuto considerare quella relativa alla zona semicentrale in quanto risulta con maggiore probabilità, anche in virtù delle indagini di mercato esperite, rispondente al caso in esame.

Pure per le quotazioni rilevate dal "Consulente Immobiliare", tratte dalla pubblicazione di Marina Tamborrino "Come si stima il valore degli immobili", Ed. Il Sole 24 Ore, si è ritenuto corretto assumere la quotazione relativa al semicentro in quanto non riferita a zone pregiate.

Relativamente alle quotazioni proposte dalle prime due fonti riferite ad "abitazioni nuove o integralmente ristrutturate" quindi in stato di manutenzione e conservazione ottimo, si è ritenuto riportare tali valori ad uno stato di manutenzione e conservazione normale, quindi buono, avuto riguardo alle opere terminate nell'anno 1993.

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

· Edificio fra 41-60 anni, medio, in stato buono: 0,65

$$(\text{€./mq. } 2.711,00 \times 0,65) = \text{€./mq. } 1.762,15$$

$$(\text{€./mq. } 1.900,00 \times 0,65) = \text{€./mq. } 1.235,00$$

Relativamente alla fonte OMJ, si è ritenuto congruo assumere il valore di

mercato massimo proposto in quanto trattasi di unità immobiliare non in condominio nonché in uno stato di manutenzione e conservazione ritenuto, per le motivazioni innanzi esplicitate, buono.

Dalle quotazioni medie di mercato sopra indicate, ove ritenuto necessario opportunamente corrette, è stato quindi possibile stabilire un "valore medio unitario di mercato" di beni simili a quello in questione, così ottenuto:

$$€./mq. (1.762,15 + 1.235,00 + 1.800,00) : 3 = €./mq. 1.599,05$$

arrotondato per eccesso a €. 1.600,00

Determinato il suddetto valore, ritenuto valido anche in considerazione del fatto che trattasi di un edificio non condominiale, procederò di seguito alla stima dell'unità immobiliare in questione precisando che per il caso in esame non si rilevano "coefficienti correttivi di differenziazione" relativi ad immobili adibiti a civile abitazione atti a modificare il valore medio di vendita come innanzi determinato o coefficienti di svalutazione relativi ad immobili non liberi.

Coefficiente di livello del piano:

• Edificio senza ascensore, piano primo: 1

$$€./mq. (1.600,00 \times 1) = €./mq. 1.600,00$$

A riguardo del computo delle superfici si ritiene poi osservare quanto segue.

L'immobile in via Solferino n. 20 è stato oggetto di due ristrutturazioni eseguite l'una dalla *de cuius* agli inizi degli anni '90, l'altra, dopo il decesso della predetta *de cuius*, dall'occupante di detto immobile come riferito durante le operazioni peritali.

Perranto, al fine della presente stima riferita all'anno 2005 la scrivente si è riferita alla documentazione acquisita durante lo svolgimento delle operazioni

peritali (Cfr. Allegato 1: Verbale del 6/02/2013) ovvero al progetto eseguito dall'ing. Raffaele Torre di Barletta del 26/02/1991, approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Barletta nella seduta del 7/08/1992, afferente la sostituzione della copertura in tetti, la ristrutturazione del vano scala, la realizzazione di una mensola balcone sulla facciata posteriore e l'allungamento del balcone prospiciente via Solferino (Cfr. Allegato 2: Documentazione tecnica prodotta dalle parti). Dai rilievi prodotti si sono pertanto rilevate le seguenti superfici:

- Superficie commerciale dell'unità principale a piano primo: mq. 66,43
- Balconi: mq. 7,12
- Terrazza a livello coperta/scoperta: mq. 26,29

Relativamente alle pertinenze (balconi e terrazze), trattandosi di "superficie anomala" si è trasformata la superficie effettiva in una "superficie virtuale" o "convenzionale" al fine di determinare un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Coefficiente delle pertinenze:

- Balconi: 0,25

$$[\text{mq. } (1,20 \times 5,93) \times 0,25] = \text{mq. } 1,78$$

- Terrazza a livello scoperta: 0,25
- Terrazza coperta anche lateralmente (loggia): 0,40

Si precisa che trattandosi di terrazza per metà coperta e per metà scoperta si è ritenuto applicare relativamente a ciascuna porzione il relativo coefficiente:

$$[\text{mq. } (1,50 \times 7,32) \times 0,40] + [\text{mq. } (2,10 \times 7,29) \times 0,25] = \text{mq. } 8,22$$

- Superficie commerciale complessiva dell'unità principale a piano primo:

$$\text{mq. } (66,43 + 1,78 + 8,22) = \text{mq. } 76,43$$

Moltiplicando detta superficie per il "valore medio unitario di mercato" precedentemente determinato si perviene al "più probabile valore di mercato" del piano primo, pari a €. 122.288,00

$$(\text{€. } 1.600,00 \times \text{mq. } 76,43) = \text{€. } 122.288,00$$

Relativamente al lastrico solare si è invece reso necessario verificare l'eventuale possibilità edificatoria dello stesso mediante consultazione delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barletta.

Come precedentemente riferito, l'immobile in questione ricade in zona "B1"- Zona edificata a nord della ferrovia (art. 2.19), più precisamente in sottozona B.1.4 caratterizzata da alta densità insediativa.

In tale zona sono consentiti **interventi di nuova edificazione per edilizia residenziale** nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $I_{ff} < 0,6 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima: $H < 27,00 \text{ m.}$
- Distanze dagli assi delle strade: $> 9,00 \text{ m.}$
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c > H \times 0,5$; $D_c > 5,00 \text{ m.}$; oppure nulla in caso di costruzioni in aderenza.
- Distanza tra i fabbricati: $D_f \geq \text{semisomma altezza fabbricati prospicienti}$ con un minimo di ml. 10,00; oppure nulla in caso di costruzioni in aderenza.
- Parcheggi privati: $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc.}$

Tenendo conto che la superficie del lotto è pari a mq. 195,80 combinando i



cosiddetti *indici di edificabilità* con le sopra indicate prescrizioni nonché con i vincoli di destinazione, si è definita l'entità della cubatura emergente ovvero la superficie realizzabile che lo strumento urbanistico vigente legalmente consente, così determinata:

$$\text{mq. } 195,80 \times 5,99 \text{ mc}_{/\text{mq}} = \text{mc. } 1.172,84 \text{ (volumetria consentita)}$$

Considerato, inoltre, che la cubatura esistente è pari complessivamente a mc. 1.005,49 così computati:

(mq. 89,99 x h. 4,52) + (mq. 105,98 x h. 3,45) → locale in piano terra

(mq. 66,43 x h. 3,56) → appartamento in piano primo

sottraendo la volumetria consentita a quella realizzata e dividendo per l'altezza dell'interpiano considerata pari a m. 3,00 si perviene alla superficie effettivamente realizzabile pari a mq. 55,60.

$$\text{mc. } (1.172,84 - 1.008,88) = \text{mc. } 163,96$$

$$\text{mc. } 163,96 : 3,00 \text{ m. (altezza interpiano)} = \text{mq. } 54,65 \text{ (superficie realizzabile)}$$

Appurata, dunque, la potenzialità edificatoria del lastrico solare in questione determinata dalla verifica anche dei restanti parametri, procederò di seguito alla stima utilizzando come metodo la **percentuale di incidenza del costo-valore dell'area** sulle quotazioni di mercato di abitazioni di tipo economico site nella zona d'interesse.

Si osserva che la predetta percentuale, reperita dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) edita semestralmente dall'Agenzia del Territorio e riferita al valore di incidenza ad opera ultimata e realizzata, include il costo di acquisto dell'area, gli oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento del permesso di costruire, gli

oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione nonché l'utile proporzionale del costruttore - venditore.

L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda (costo netto antecedente all'inizio della costruzione), secondo quanto suggerito dalla rivista del Sole 24 Ore "Consulente Immobiliare" si effettua considerando la percentuale di incidenza al momento di ultimazione delle opere ridotta di 35 punti percentuali, ciò indipendentemente dall'ubicazione dell'area.

Nel caso *de quo* si è ritenuto assumere il valore ordinario massimo proposto poiché trattasi di "suolo" con possibilità di duplice affaccio nonché ubicato in zona da ritenersi "satura" se valutata facendo riferimento ad aree ancora edificabili.

Preliminarmente al calcolo necessita correggere la quotazione inizialmente assunta in virtù del livello di piano in questione.

Coefficiente di livello del piano:

• Edificio senza ascensore, piano secondo: 0,90

$$\text{€./mq} (1.600,00 \times 0,90) = \text{€./mq} 1.440,00$$

$$[(\text{€} 1.440,00 \times \text{mq} 54,65) \times 40\%] \times 65\% = \text{€} 20.460,96$$

Al valore sopra determinato deve inoltre aggiungersi il valore delle pertinenze ovvero il valore della porzione di terrazza a livello scoperta e dei balconi prospicienti l'uno via Solferino, l'altro l'area interna al fabbricato.

Come in precedenza, trattandosi di "superficie anomala" si è trasformata la superficie effettiva in una "superficie virtuale" o "convenzionale" al fine di determinare un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie

principale.

Coefficiente delle pertinenze:

• Balconi scoperti: 0,25

$$[\text{mq. } (1,20 \times 5,93) \times 0,25] + [\text{mq. } (1,50 \times 7,32) \times 0,25] = \text{mq. } 4,52$$

• Terrazze a livello scoperte: 0,25

Considerato che la superficie del lastrico solare, esclusi i balconi, è pari a mq. 66,43 e che la superficie realizzabile è uguale a mq. 54,65, risulta che la terrazza a livello scoperta ha una consistenza pari a mq. 11,78 che opportunamente corretta è pari a mq. 2,94.

$$[\text{mq. } (66,43 - 54,65) \times 0,25] = \text{mq. } 2,94$$

Sommando le superfici convenzionali come innanzi determinate e moltiplicando per la quotazione assunta si perviene al valore di tali pertinenze le quali, sommate al valore della costruzione a realizzarsi consentono di determinare il "più probabile valore di mercato" del piano secondo.

$$\text{mq. } (4,52 + 2,94) \times \text{€. } 1.440,00 = \text{€. } 10.742,40$$

$$\text{€. } (10.742,40 + 20.460,96) = \text{€. } 31.203,36$$

$$\text{€. } (122.288,00 + 31.203,36) = \text{€. } 153.491,36$$

Alla somma dei valori determinati per l'appartamento in piano primo e per il lastrico solare edificabile, pari a €. 153.491,36, necessita detrarre le spese relative alla redazione della planimetria catastale non rilevata in atti.

Si indicano, di seguito, i costi di regolarizzazione tecnica a sostenersi:

- Oneri tecnici: €. 500,00 oltre oneri come per legge

- N. 1 tributo catastale anno 2005: €. 35,00

Oneri totali: €. 535,00

In ultimo, detraendo alla somma dei valori determinati per l'appartamento in piano primo e per il lastrico solare edificabile le spese di regolarizzazione tecnica si perviene al "valore ordinario" ricercato, ovvero alla determinazione del "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare di via Solferino n. 20:

$$€. (122.288,00 + 31.203,36 - 535,00) = €. 152.956,36$$

arrotondati per eccesso a €. 152.956,00

▪ **Locale in piano terra con annesso celliere in piano interrato.**

→ Procedimento estimale adottato: Stima Sintetica.

- Fonte: "Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

· Magazzini. Stato normale. Zona centrale.

· Quotazioni secondo semestre 2005:

Min. €. 1.060,00 per mq. Max. €. 1.290,00 per mq.

- Fonte: "Consulente Immobiliare" tratto da Marina Tamborrino, anno 2005.

· Abitazioni nuove o integralmente ristrutturate nel semicentro.

· Quotazione anno 2005: €. 1.900,00 per mq.

Relativamente alla fonte "Consulente Immobiliare" è doveroso premettere, così come riportato in detta fonte assunta a riferimento, che la quotazione delle abitazioni nuove è pure utilizzabile come base per stimare singole e specifiche unità immobiliari anche se destinate, come nel caso in specie, a "magazzino".

A tale scopo, occorrerà applicare alla quotazione delle "abitazioni nuove o integralmente ristrutturate" rilevata, gli opportuni coefficienti di differenziazione riportati sempre nell'"Appendice alle stime" contenuta nel predetto periodico quindicinale.

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione



Edificio fra 41-60 anni, medio, in stato mediocre: 0,60

$$(\text{€./mq. } 1.900,00 \times 0,60) = \text{€./mq. } 1.140,00$$

Relativamente alla fonte OMI, trattandosi di quotazioni riferite a magazzini in stato di manutenzione e conservazione normale, ovvero buono, si è ritenuto adeguare il valore massimo prescelto, così assunto in virtù dell'apprezzabile superficie e dell'altezza rilevata, ad uno stato di manutenzione e conservazione mediocre. Pertanto, la quotazione assunta è stata decrementata del 5%, percentuale rilevata dalla differenza fra i coefficienti proposti dal "Consulente Immobiliare" per un edificio fra 41-60 anni, medio, in stato buono (0,65) e un edificio fra 41-60 anni, medio, in stato mediocre (0,60).

$$(\text{€./mq. } 1.290,00 \times 0,95) = \text{€./mq. } 1.225,50$$

Dalle quotazioni medie di mercato sopra indicate, opportunamente corrette, è stato quindi possibile stabilire un "valore medio unitario di mercato" di beni simili a quello in questione, così ottenuto:

$$\text{€./mq. } (1.140,00 + 1.225,50) : 2 = \text{€./mq. } 1.182,75$$

Trattandosi di locale non ristrutturato, poiché non intonacato, privo di pavimentazione, con copertura limitatamente alla parte retrostante, costituita da pannelli metallici nonché, all'epoca della stima, privo di dotazioni impiantistiche come appurato e riferito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si è ritenuto opportuno applicare alla media delle quotazioni di mercato assunte, opportunamente corrette, il seguente coefficiente:

• Deposito senza permanenza di persone: 0,65

$$\text{€./mq. } (1.182,75 \times 0,65) = \text{€./mq. } 768,78$$

• Superficie commerciale complessiva locale a piano terra: mq. 191,00



Si precisa che tale superficie è stata computata considerando il sottoscala fino ad altezza uomo.

$$\text{€./mq.} (191,00 \times 768,78) = \text{€./mq.} 146.838,41$$

Relativamente all'unica pertinenza (celliere), accessibile esclusivamente e scomodamente dal vano innanzi sumato, trattandosi di "superficie anomala" si è trasformata la superficie effettiva in una "superficie virtuale" o "convenzionale" al fine di determinare un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Coefficiente delle pertinenze (celliere):

• Cantine e solai inabitabili: 0,20

• Superficie commerciale complessiva locale a piano interrato: mq. 117,00

$$\text{mq.} (117,00 \times 0,20) = \text{mq.} 23,40$$

$$\text{€./mq.} (23,40 \times 768,78) = \text{€./mq.} 17.989,45$$

Come in precedenza, anche in tal caso necessita computare le spese relative alla redazione della planimetria catastale non rilevata in atti.

Si indicano, di seguito, i costi di regolarizzazione tecnica a sostenersi:

- Oneri tecnici: €. 500,00 oltre oneri come per legge

- N. 1 tributo catastale anno 2005: €. 35,00

Oneri totali: €. 535,00

Pertanto, detraendo ai valori precedentemente determinati le spese di regolarizzazione tecnica si perviene al "valore ordinario" ricercato, ovvero alla determinazione del "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare di via Solferino n. 22:

$$\text{€.} (146.838,41 + 17.989,45 - 535,00) = \text{€.} 164.292,86$$



164.293,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI - INGEGNERI
E CONSERVATORI della PROVINCIA di BRAI
FRANCESCA
Architetto
N. 2205

ASTE 107
GILIDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2B

3C) Comune di Barletta. Catasto Fabbricati.

Fg. 127, P.lla 571, sub. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita €.

225,95 - via Solferino n. 22, Piano 1.

4C) Comune di Barletta. Catasto Fabbricati.

Fg. 127, P.lla 571, sub. 1, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 157 mq., Rendita €.

300,01 - via Solferino n. 22, Piano T.

Per la descrizione si rimanda alle pp. 92-96 della presente relazione.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

124
ASTE
GIUDIZIARIE.it

▪ | Appartamento in piano primo con annesso lastrico solare praticabile.

→ Procedimento estimale adottato: Stima Sintetica.

- Fonte: "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari".

- Abitazioni di nuova costruzione o completamente ristrutturate in edifici ristrutturati in zona semicentrale.

- Quotazione anno 2013: € 2.200,00 per mq.

- Fonte: "Consulente Immobiliare" n. 931, anno 2013.

- Abitazioni nuove o integralmente ristrutturate nel semicentro.

- Quotazione anno 2013: € 2.000,00 per mq.

- Fonte: "Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

- Abitazioni di tipo economico. Stato ottimo. Zona centrale.

- Quotazioni secondo semestre 2013:

Min. € 1.800,00 per mq. Max. € 2.350,00 per mq.

- % I. A. secondo semestre 2013:

Min. 32% Max 40%

Premesso che l'immobile è ubicato in fascia centrale, come già asserito in precedenza, per le quotazioni rilevate sia dal "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari" che dal "Consulente Immobiliare" si è ritenuto considerare quotazioni relative alla zona semicentrale in quanto maggiormente rispondenti alla realtà in esame la quale certamente non risulta ubicata in zona pregiata.

Relativamente alle quotazioni proposte dalla fonte OMI si è ritenuto assumere il valore massimo proposto in quanto trattasi di appartamento completamente ristrutturato, indipendente e con duplice affaccio nonché in uno stato di manutenzione e conservazione ritenuto ottimo.



125

Dalle quotazioni medie di mercato sopra indicate, opportunamente corrette in virtù dell'età dell'edificio, è stato quindi possibile stabilire un "valore medio unitario di mercato" di beni simili a quello in questione, così ottenuto:

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

• Edificio fra 41-60 anni, medio, in stato ottimo: 0,70

$$\text{€./mq.} [(2.200,00 + 2.000,00 + 2.350,00) \times 0,70] : 3 = \text{€./mq.} 1.528,33$$

Determinato il suddetto valore, per il caso in esame non si rilevano "coefficienti correttivi di differenziazione", relativi ad immobili adibiti a civile abitazione, atti a modificare il valore medio di vendita come innanzi assunto:

Coefficiente di livello del piano:

• Edificio senza ascensore, piano primo: 1

$$\text{€./mq.} (1.528,33 \times 1) = \text{€./mq.} 1.528,33$$

A riguardo del computo delle superfici deve evidenziarsi che le stesse rispetto all'anno 2005 risultano variate a seguito di un intervento di ristrutturazione volto principalmente all'ampliamento dell'immobile nonché eseguito in data non nota ma certamente dopo il decesso della *de cuius* come appreso durante le operazioni peritali.

Pertanto, al fine della presente stima la scrivente si riferirà all'attuale stato dei luoghi così come restituito nella Tavola 3 contenuta nell'Allegato 2 al quale si rimanda.

Dal rilievo eseguito si sono pertanto rilevate le seguenti superfici:

- Superficie commerciale dell'unità principale a piano primo: mq. 87,43

Relativamente alle pertinenze (balconi), trattandosi di "superficie anomala" si è trasformata la superficie effettiva in una "superficie virtuale" o "convenzionale"



al fine di determinare un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Coefficiente delle pertinenze:

• Balconi: 0,25

• Balcone coperto anche lateralmente (loggia): 0,40

$$[mq. (1,20 \times 5,92) \times 0,25] + [mq. (1,28 \times 5,46) \times 0,40] = mq. 4,57$$

• Superficie commerciale complessiva dell'unità principale a piano primo:

$$mq. (87,43 + 4,57) = mq. 92,00$$

Moltiplicando detta superficie per il "valore medio unitario di mercato" precedentemente determinato si perviene al "più probabile valore di mercato" del piano primo, pari a € 140.606,36

$$(\text{€ } 1.528,33 \times mq. 92,00) = \text{€ } 140.606,36$$

Relativamente al lastrico solare, appurata la possibilità edificatoria secondo i parametri richiamati e trascritti a p. 100 della presente relazione e tenuto conto che la superficie del lotto è pari a mq. 195,80, si è definita anche in tal caso l'entità della cubatura emergente ovvero la superficie realizzabile che lo strumento urbanistico vigente legalmente consente, così determinata:

$$mq. 195,80 \times 5,99 mc_{mq} = mc. 1.172,84 \text{ (volumetria consentita)}$$

Considerato, inoltre, che la cubatura attualmente impegnata è pari complessivamente a mc 1.083,64 così computati:

$$(mq. 89,99 \times h. 4,52) + (mq. 105,98 \times h. 3,45) \rightarrow \text{locale in piano terra}$$

$$(mq. 87,43 \times h. 3,56) \rightarrow \text{appartamento in piano primo}$$

sottraendo la volumetria consentita a quella realizzata e dividendo per l'altezza dell'interpiano considerata pari a m. 3,00 si perviene alla superficie



effettivamente realizzabile pari a mq. 29,73.

$$\text{mc. } (1.172,84 - 1.083,64) = \text{mc. } 89,20$$

$$\text{mc. } 89,20 : 3,00 \text{ m. (altezza interpiano)} = \text{mq. } 29,73 \text{ (superficie realizzabile)}$$

Appurata, dunque, la potenzialità edificatoria del lastrico solare in questione determinata dalla verifica anche dei restanti parametri, procederò di seguito e come in precedenza alla stima, utilizzando come metodo la percentuale di incidenza del costo-valore dell'area sulle quotazioni di mercato di abitazioni di tipo economico site nella zona d'interesse, secondo i canoni precedentemente già enunciati.

Preliminarmente al calcolo necessita correggere la quotazione inizialmente assunta in virtù del livello di piano in questione.

Coefficiente di livello del piano:

- Edificio senza ascensore, piano secondo: 0,90

$$\text{€./mq. } (1.528,33 \times 0,90) = \text{€./mq. } 1.375,50$$

$$[(\text{€. } 1.375,50 \times \text{mq. } 29,73) \times 40\%] \times 65\% = \text{€. } 10.632,33$$

Al valore sopra determinato deve inoltre aggiungersi il valore delle pertinenze ovvero il valore della porzione di terrazza a livello scoperta e del balcone prospiciente via Solferino.

Come in precedenza, trattandosi di "superficie anomala" si è trasformata la superficie effettiva in una "superficie virtuale" o "convenzionale" al fine di determinare un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Coefficiente delle pertinenze:

- Balconi scoperti: 0,25

$$[\text{mq. } (1,20 \times 5,93) \times 0,25] = \text{mq. } 1,78$$

* Terrazze a livello scoperte: 0,25

Considerato che la superficie del lastrico solare, escluso il balcone, è pari a mq. 82,51 e che la superficie realizzabile è uguale a mq. 29,73, risulta che la terrazza a livello scoperta ha una consistenza pari a mq. 52,78 che opportunamente corretta è pari a mq. 13,19.

$$[\text{mq. } (82,51 - 29,73) \times 0,25] = \text{mq. } 13,19$$

Sommando le superfici convenzionali come innanzi determinate e moltiplicando per la quotazione assunta si perviene al valore di tali pertinenze le quali sommate al valore della costruzione a realizzarsi consentono di determinare il "più probabile valore di mercato" del piano secondo.

$$\text{mq. } (1,78 + 13,19) \times \text{€. } 1.375,50 = \text{€. } 18.144,62$$

$$\text{€. } (10.632,33 + 18.144,62) = \text{€. } 36.289,24$$

$$\text{€. } (140.606,36 + 36.289,24) = \text{€. } 176.895,60$$

Alla somma dei valori sopra determinati sia per l'appartamento in piano primo che per il lastrico solare edificabile necessita detrarre le spese relative alla redazione della planimetria catastale non rilevata in atti come pure le spese volte a sanare l'ampliamento privo di titolo abilitativo.

Si indicano, di seguito, i costi di regolarizzazione tecnica sia catastale che urbanistico/edilizia a sostenersi:

→ Computo oneri per irregolarità catastale:

- Oneri tecnici: €. 500,00 oltre oneri come per legge

- N. 1 tributo catastale anno 2013: €. 50,00

Oneri totali: €. 550,00

129



→ Computo oneri per irregolarità urbanistico/edilizia:

Come appurato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barletta l'ampliamento dell'attuale zona giorno risulta realizzato in assenza di titolo abilitativo, pertanto, poiché intervento sanabile, si computeranno di seguito gli oneri relativi a tale illecito edilizio per il quale, sempre presso detto Ufficio, si sono reperiti i dati necessari relativi alla zona in cui l'immobile *de quo* cade:

- Contributo di Costruzione: €. /mq. 646,18 di superficie utile netta di cui è da computarsi solo il 5%.

- Urbanizzazioni primarie: €. /mq. 18,46

- Urbanizzazioni secondarie: €. /mq. 40,22

• CALCOLO ONERI ILLECITI EDILIZI:

- Urbanizzazioni primarie:

$$(\text{mq. } 15,83 \times \text{€. } 18,46) = \text{€. } 292,22$$

- Urbanizzazioni secondarie:

$$(\text{mq. } 15,83 \times \text{€. } 40,22) = \text{€. } 636,68$$

- Costo di Costruzione superficie residenziale:

$$[\text{mq. } 15,83 \times (\text{€. } 646,18 \times 5\%)] = \text{€. } 511,45$$

In ottemperanza all'art. 36, comma 2 del D.P.R. 380/2001, il pagamento, a titolo di oblazione, del Contributo di Costruzione è da versarsi in misura doppia.

- Contributo costo di Costruzione:

$$[(\text{€. } 511,45 + \text{€. } 636,68) \times 2] = \text{€. } 2.296,26$$

- Diritti segreteria: €. 258,00

Oneri totali: €. 3.994,61

Si ritiene precisare che a tale importo stimato dovranno poi sommarsi gli oneri



tecniche a determinarsi in virtù degli eventuali e/o ulteriori adempimenti richiesti dallo stesso Comune al momento della sanatoria.

In ultimo, detraendo alla somma dei valori determinati per l'appartamento in piano primo e per il lastrico solare edificabile le spese di regolarizzazione tecnica si perviene al "valore ordinario" ricercato, ovvero alla determinazione del "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare di via Solferino n. 20:

$$€. (140.606,36 + 36.289,24 - 550,00 - 3.994,61) = €. 172.350,99$$

arrotondati per eccesso a €. 172.351,00

▪ **f) Locale in piano terra con annesso celliere in piano interrato.**

→ **Procedimento estimale adottato: Stima Sintetica.**

- Fonte: "Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

· Magazzini. Stato normale. Zona centrale.

· Quotazioni secondo semestre 2013:

Min. €. 1.100,00 per mq. Max. €. 1.350,00 per mq.

- Fonte: "Consulente Immobiliare" n. 931, anno 2013.

· Abitazioni nuove o integralmente ristrutturate nel semicentro.

· Quotazione anno 2013: €. 2.000,00 per mq.

Relativamente alla fonte "Consulente Immobiliare", al fine di riportare il valore alla tipologia in esame, come riportato nella fonte assunta a riferimento, si è applicato alla quotazione relativa alle "abitazioni nuove o integralmente ristrutturate" un opportuno coefficiente di differenziazione scelto fra quelli riportati nell'"Appendice alle stime" contenuta nel predetto periodico quindicinale.

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

• Edificio fra 41-60 anni, medio, in stato mediocre: 0,60

$$(\text{€./mq. } 2.000,00 \times 0,60) = \text{€./mq. } 1.200,00$$

Relativamente alla fonte OMI, trattandosi di quotazioni riferite a magazzini in stato di manutenzione e conservazione normale, ovvero buono, si è ritenuto adeguare il valore massimo prescelto, così assunto in virtù dell'apprezzabile superficie e dell'altezza rilevata, ad uno stato di manutenzione e conservazione mediocre. Pertanto, la quotazione assunta è stata decrementata del 5%, percentuale rilevata dalla differenza fra i coefficienti proposti dal "Consulente Immobiliare" per un edificio fra 41-60 anni, medio, in stato buono (0,65) e un edificio fra 41-60 anni, medio, in stato mediocre (0,60).

$$(\text{€./mq. } 1.350,00 \times 0,95) = \text{€./mq. } 1.282,50$$

Dalle quotazioni medie di mercato sopra indicate, opportunamente corrette, è stato quindi possibile stabilire un "valore medio unitario di mercato" di beni simili a quello in questione, così ottenuto:

$$\text{€./mq. } (1.200,00 + 1.282,50) : 2 = \text{€./mq. } 1.241,25$$

Trattandosi di locale non ristrutturato, poiché non intonacato, privo di pavimentazione, con copertura limitatamente alla parte retrostante, costituita da pannelli metallici si è ritenuto opportuno, come nella precedente stima, applicare alla media delle quotazioni di mercato assunte, opportunamente corrette, il seguente coefficiente:

• Deposito senza permanenza di persone: 0,65

$$\text{€./mq. } (1.241,25 \times 0,65) = \text{€./mq. } 806,81$$

• Superficie commerciale complessiva locale a piano terra: mq. 191,00

Si precisa che tale superficie è stata computata considerando il sottoscala fino

ad altezza uomo.

$$\text{€./mq.} (191,00 \times 806,81) = \text{€./mq.} 154.100,71$$

Relativamente all'unica pertinenza (celliere) accessibile esclusivamente e scomodamente dal vano innanzi stimato, trattandosi di "superficie anomala" si è trasformata la superficie effettiva in una "superficie virtuale" o "convenzionale" al fine di determinare un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Coefficiente delle pertinenze (celliere):

• Cantine e solai inabitabili: 0,20

• Superficie commerciale complessiva locale a piano interrato: mq. 117,00

$$\text{mq.} (117,00 \times 0,20) = \text{mq.} 23,40$$

$$\text{€./mq.} (23,40 \times 806,81) = \text{€./mq.} 18.879,35$$

Come in precedenza, anche in tal caso necessita computare le spese relative alla redazione della planimetria catastale non rilevata in atti.

Si indicano, di seguito, i costi di regolarizzazione tecnica a sostenersi:

- Oneri tecnici: € 500,00 oltre oneri come per legge

- N. 1 tributo catastale anno 2013: € 50,00

Oneri totali: € 550,00

Pertanto, detraendo ai valori precedentemente determinati le spese di regolarizzazione tecnica si perviene al "valore ordinario" ricercato, ovvero alla determinazione del "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare di via Solferino n. 22:

$$\text{€.} (154.100,71 + 18.879,35 - 550,00) = \text{€.} 172.430,06$$

arrotondati per difetto a € 172.430,00



133