

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

- II^a Sezione Civile -

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO SUPPLETTIVA INERENTE LA CAUSA CIVILE
N. 9026/2011 R.G. PROMOSSA DAL COMUNE DI BARI CONTRO LA**

. IN LIQUIDAZIONE.

1.0 - PREMESSA

Con comunicazione a mezzo @posta elettronica certificata in data 15.01.2024, il professionista delegato alla vendita Notaio Mariellina Rosa Lenoci, invitava il sottoscritto Dott. Ing. Ugo De Corato, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari, Sez. A al n° 3985, e domiciliato in Bari alla via Gargasole, 8, già nominato "Consulente Tecnico d'Ufficio", nella causa civile N. 9026/2011 R.G. promossa dal Comune di Bari contro la

liquidazione, ad eseguire un sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi e ad eventualmente aggiornare il prezzo di stima, avendo riscontrato durante le operazioni di presa in possesso dell'immobile, una variazione dello stato dei luoghi rispetto al rilievo fotografico allegato alla mia precedente relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 18.01.2023.

2.0- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., il giorno 30.01.2024, alle ore 9.00, unitamente all'Avv. Rosanna Verdini, in qualità di delegato del professionista delegato alla vendita Notaio Mariellina Rosa Lenoci, si recava sui luoghi oggetto di controversia e, prendendo appunti su separati fogli, eseguiva rilievi foto planimetrici ed annotava ogni elemento utile necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto.

ESITO DELL'ACCERTAMENTO

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

Il C.T.U., dall'esame degli elementi raccolti nel corso delle operazioni peritali, e dei rilievi fotografici allegati alla precedente relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 18.01.2023, poteva quindi procedere, nel suo studio, alla disamina delle questioni proposte e di cui al mandato conferito.

3.0- VARIAZIONI RILEVATE DELLO STATO DEI LUOGHI

Premesso che le unità immobiliari oggetto della presente controversia, rispettivamente censite nel catasto fabbricati del Comune censuario di Casamassima al foglio di mappa 31, particella 396, subalterni 39 e 40, sono costituite da due appartamenti per civile abitazione posti al quarto piano, aventi rispettivamente accesso:- quello distinto con il subalterno 39 dalla porta posta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale, mentre quello distinto con il subalterno 40 dalla porta posta di fronte per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale, nel corso del sopralluogo eseguito si sono rilevate le variazioni dello stato dei luoghi di seguito riportate.

-APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 39

Risultano mancanti in ogni vano componenti dell'impianto elettrico e nello specifico: quadro elettrico, interruttori prese pulsanti (frutti) e placche.

Si evidenzia che l'asportazione è avvenuta recidendo direttamente le cavetterie senza quindi adeguato smontaggio delle stesse.

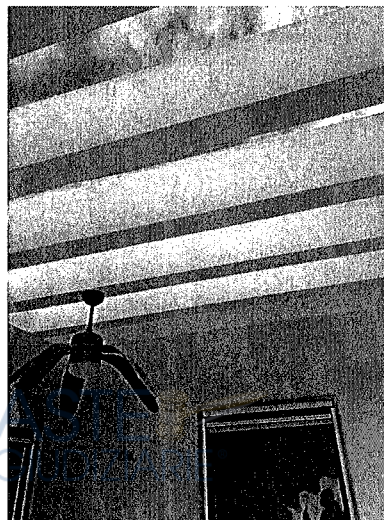
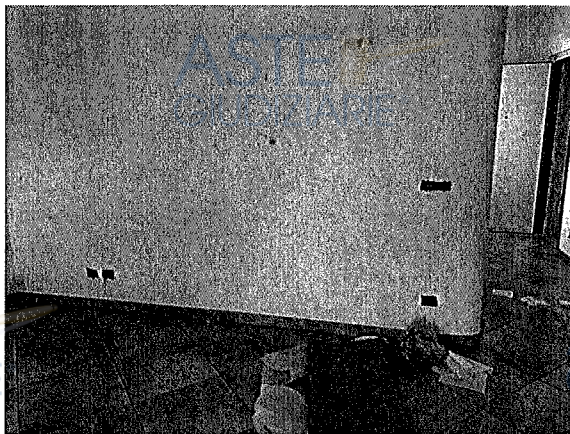


STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



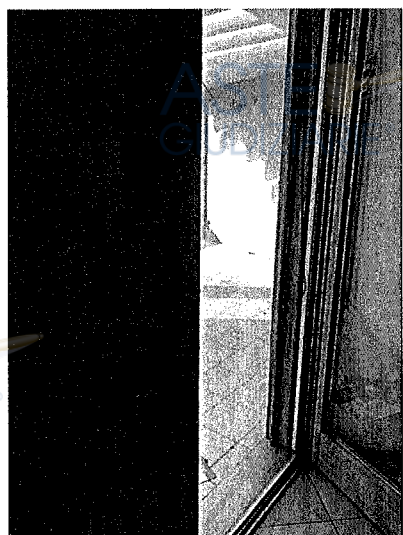
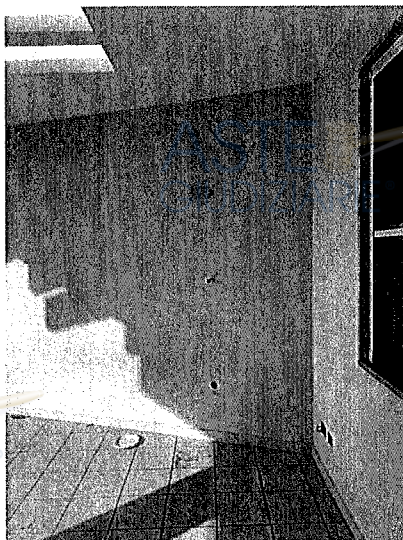
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



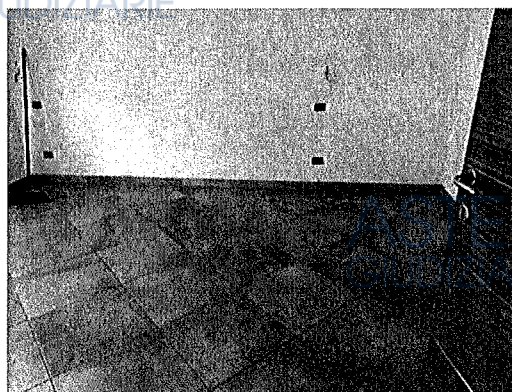
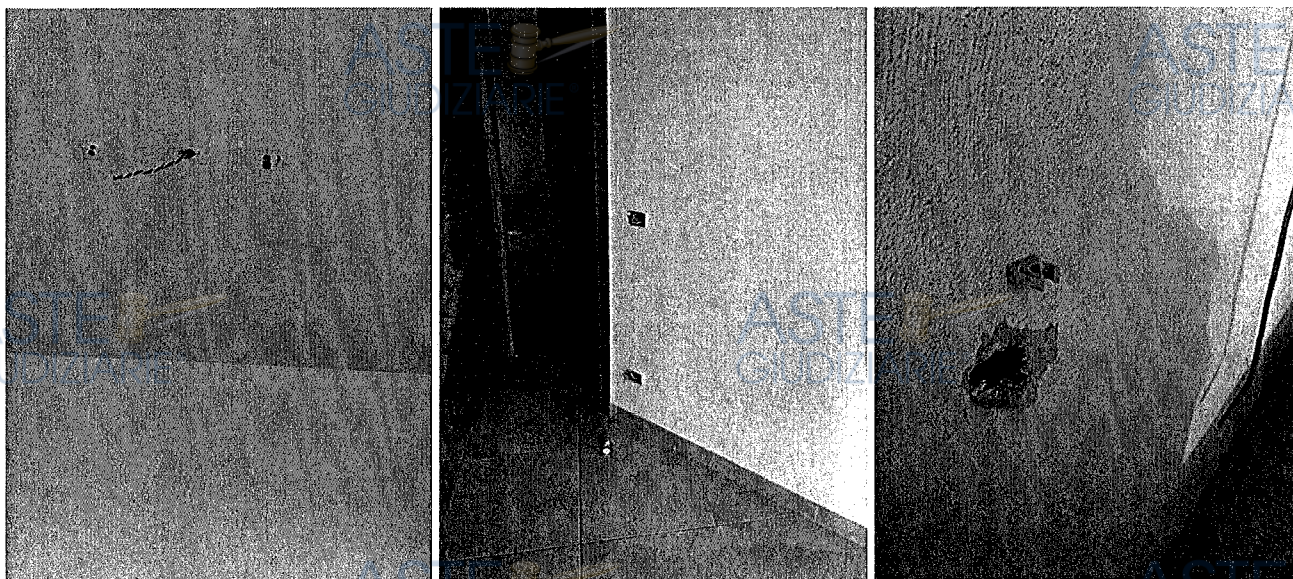
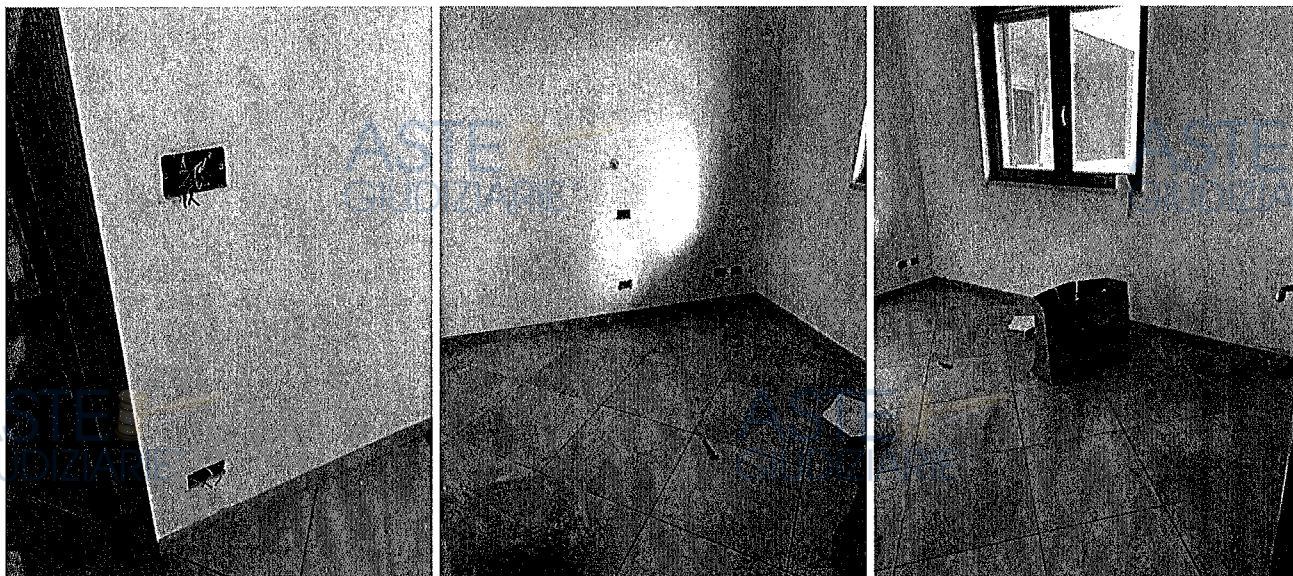
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



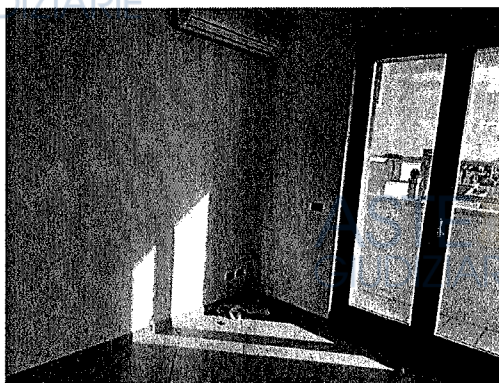
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



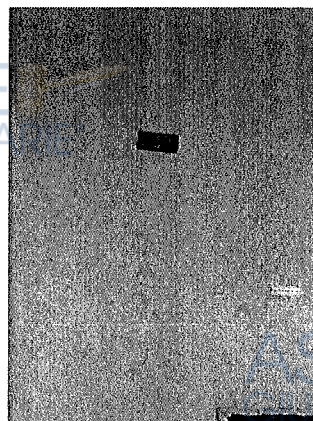
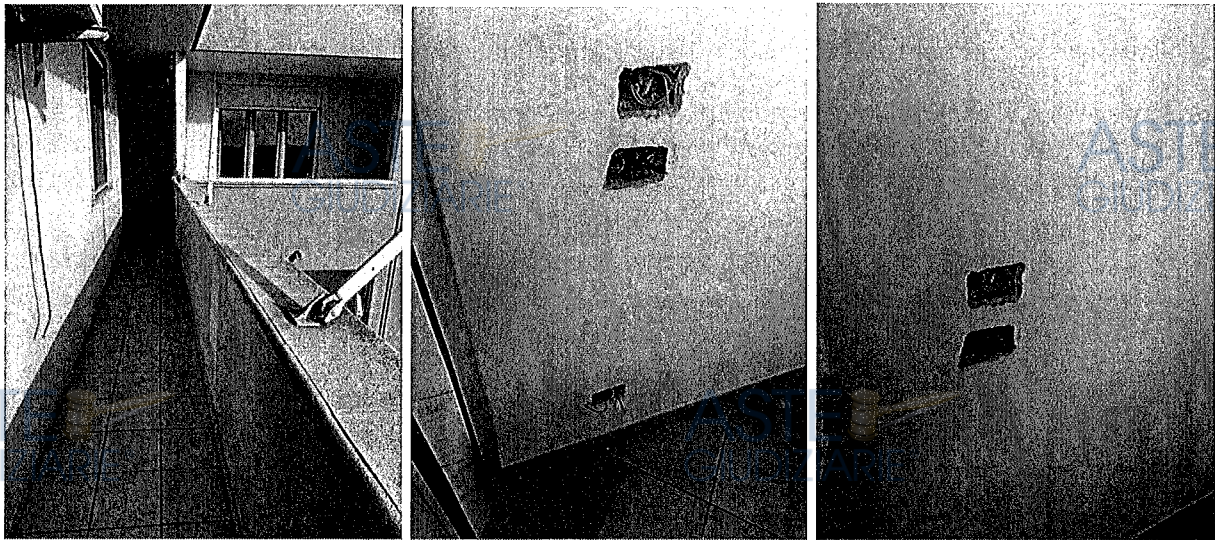
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

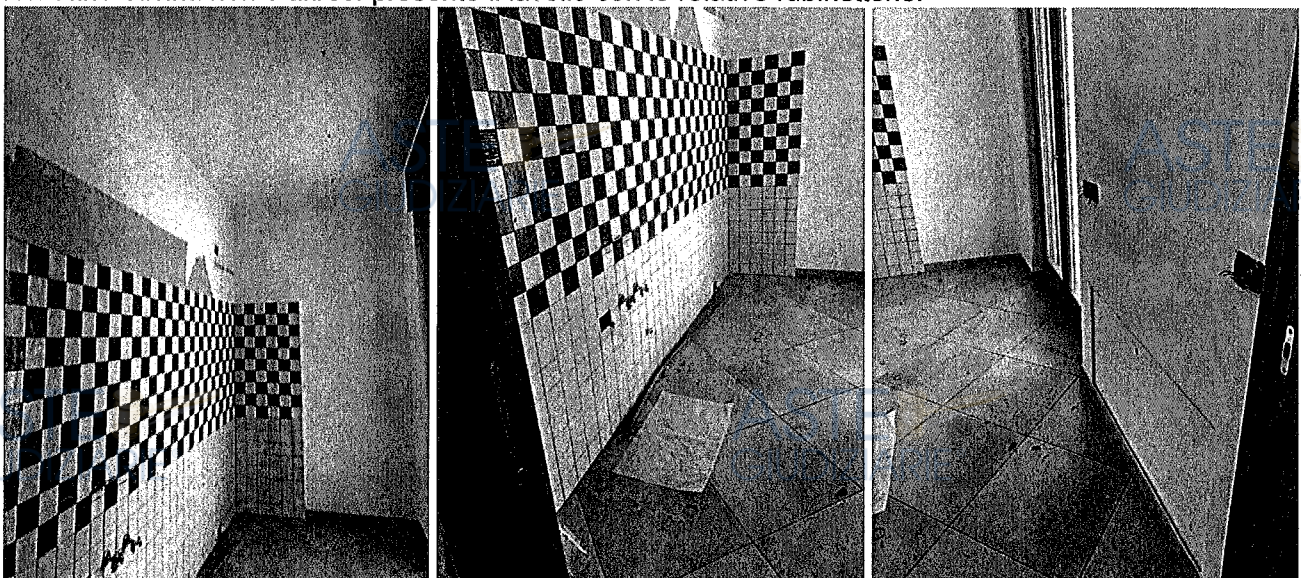
VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

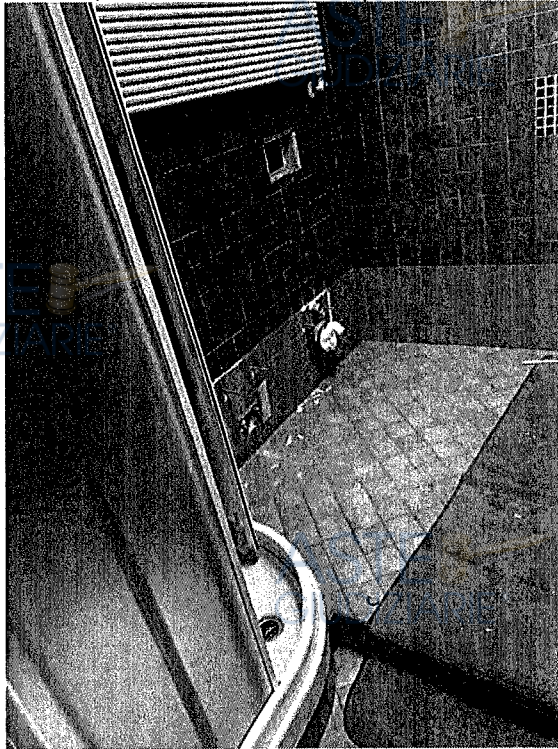


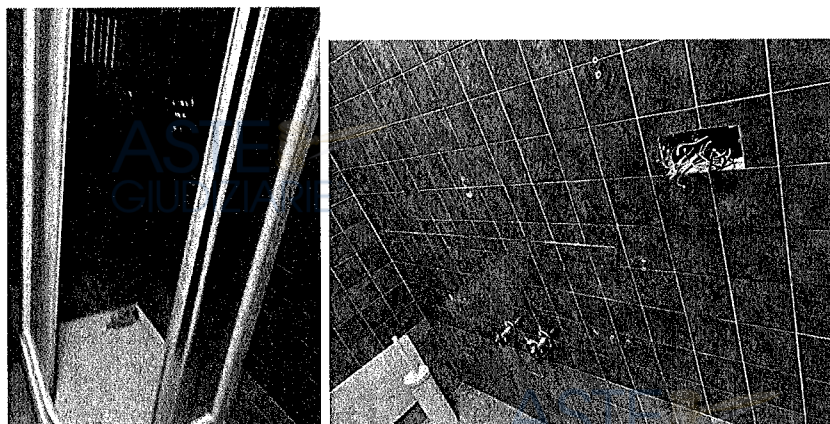
Nel vano cucina non è altresì presente il lavello con le relative rubinetterie.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

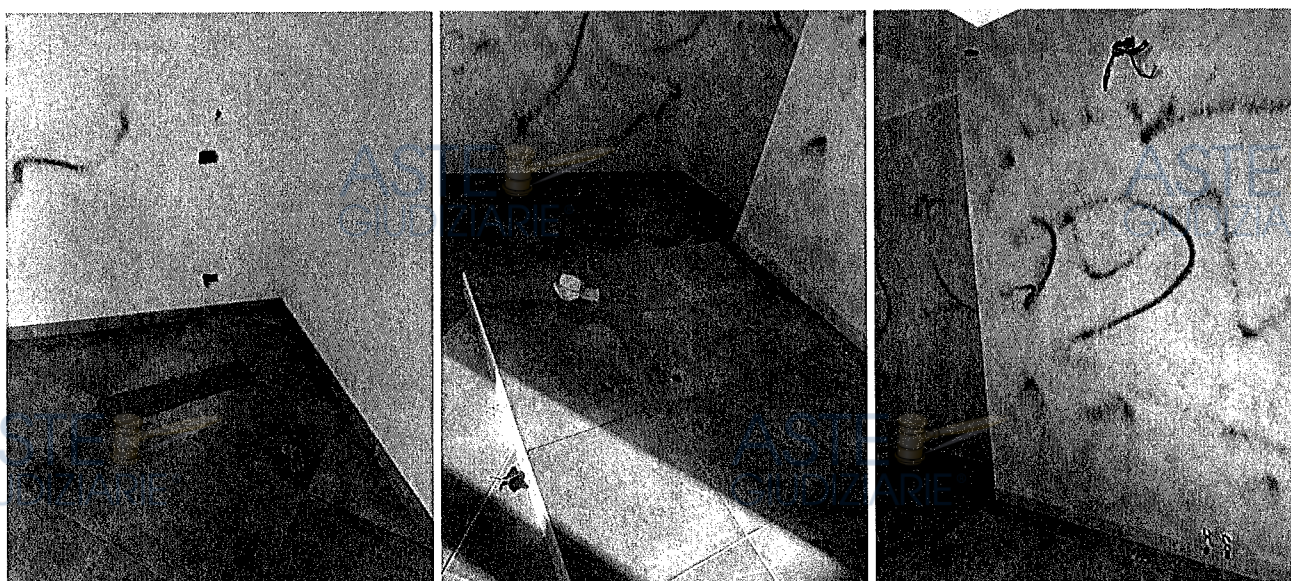
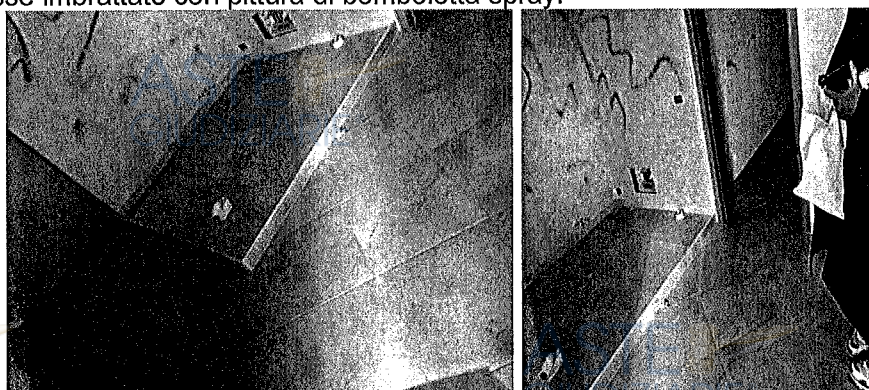
Si rileva altresì che nel servizio igienico risultano asportati gli apparecchi igienico sanitari e le relative rubinetterie, con l'esclusione del piatto doccia.





- APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 40

Si rileva che alcune pareti del vano ingresso soggiorno e letto risultano essere state oggetto di atti vandalici risultando le stesse imbrattate con pittura di bomboletta spray.

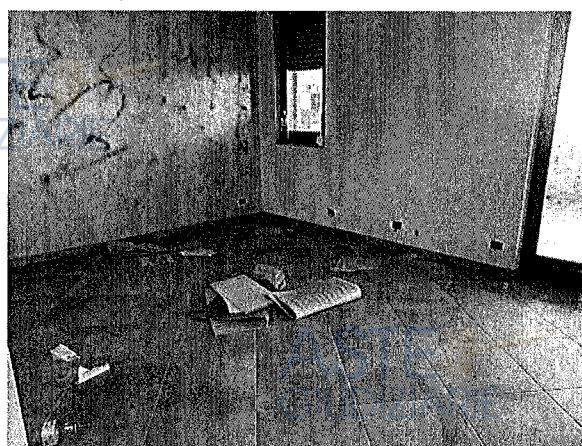
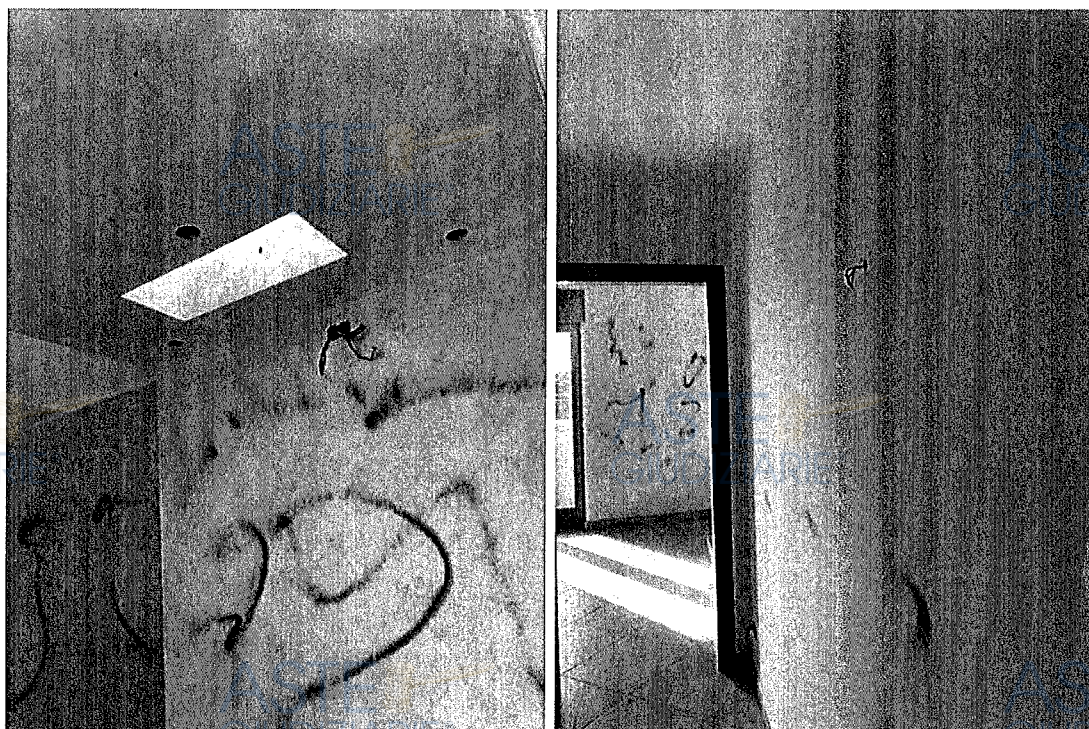


STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



Nel servizio igienico risultano asportati gli apparecchi igienico sanitari con le relative rubinetterie, con l'esclusione del piatto doccia.

Risulta anche asportata la porta di ingresso al box doccia.

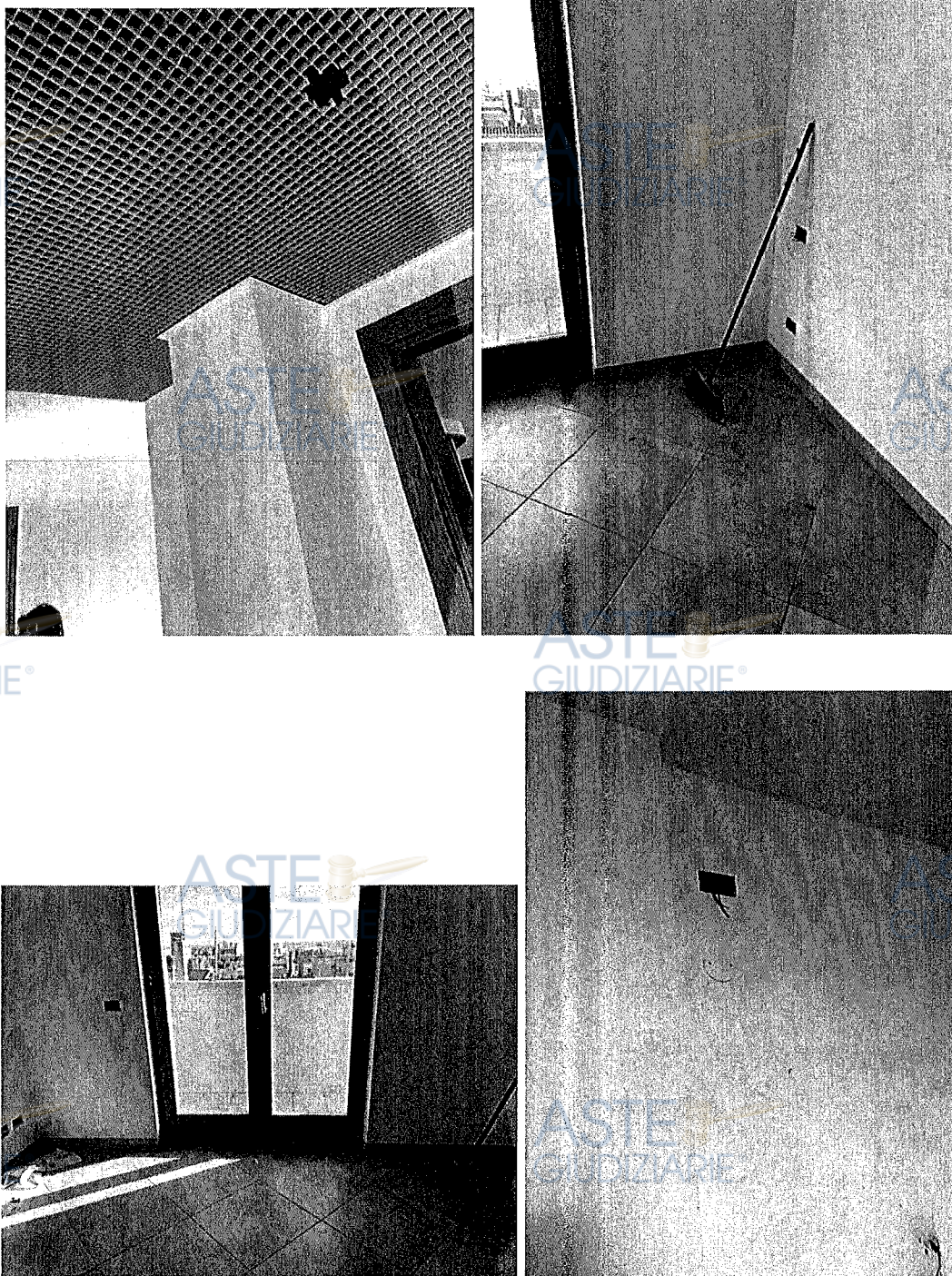
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.



Una porta risulta essere state rimossa dal relativo telaio.



Quanto all'impianto elettrico, sebbene anche privo di quadro elettrico e di frutti, la situazione dei luoghi non sembra mutata rispetto alla precedente situazione dei luoghi rappresentata nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 18.01.2023 e nel relativo allegato N. 5 contenente il rilievo fotografico.

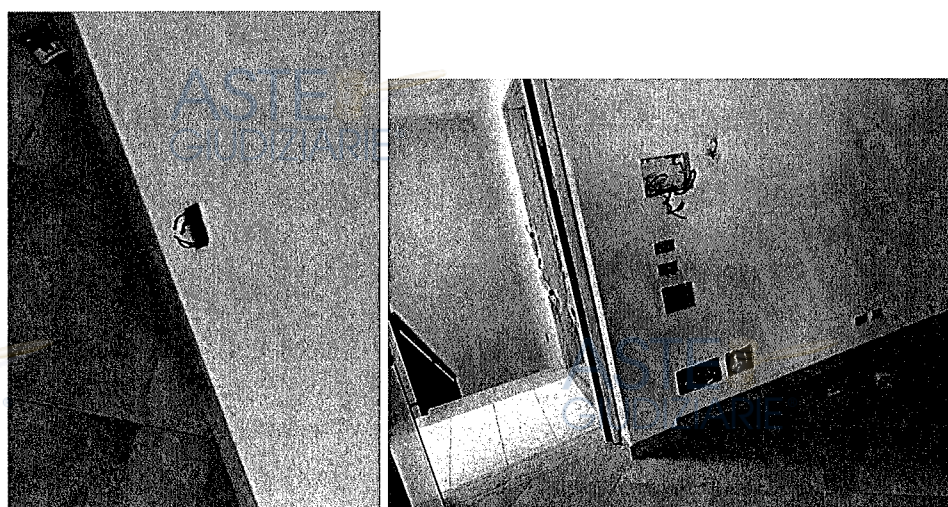


STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



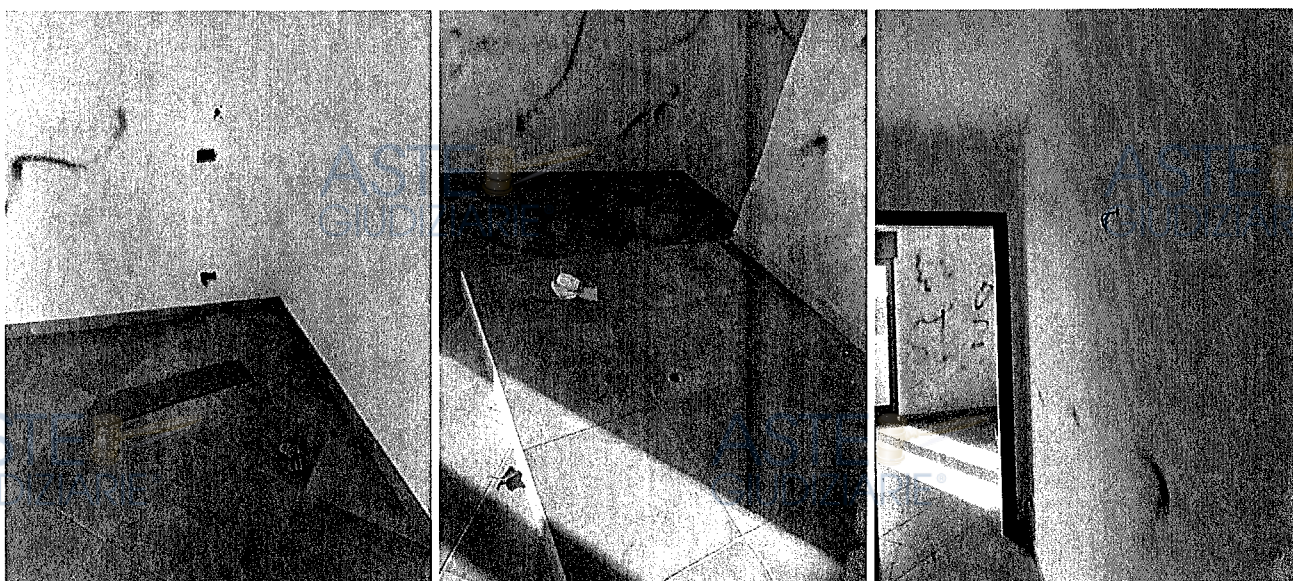
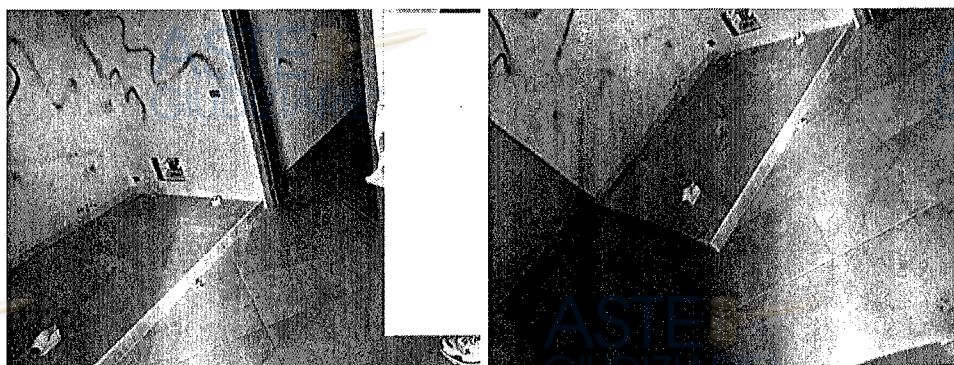
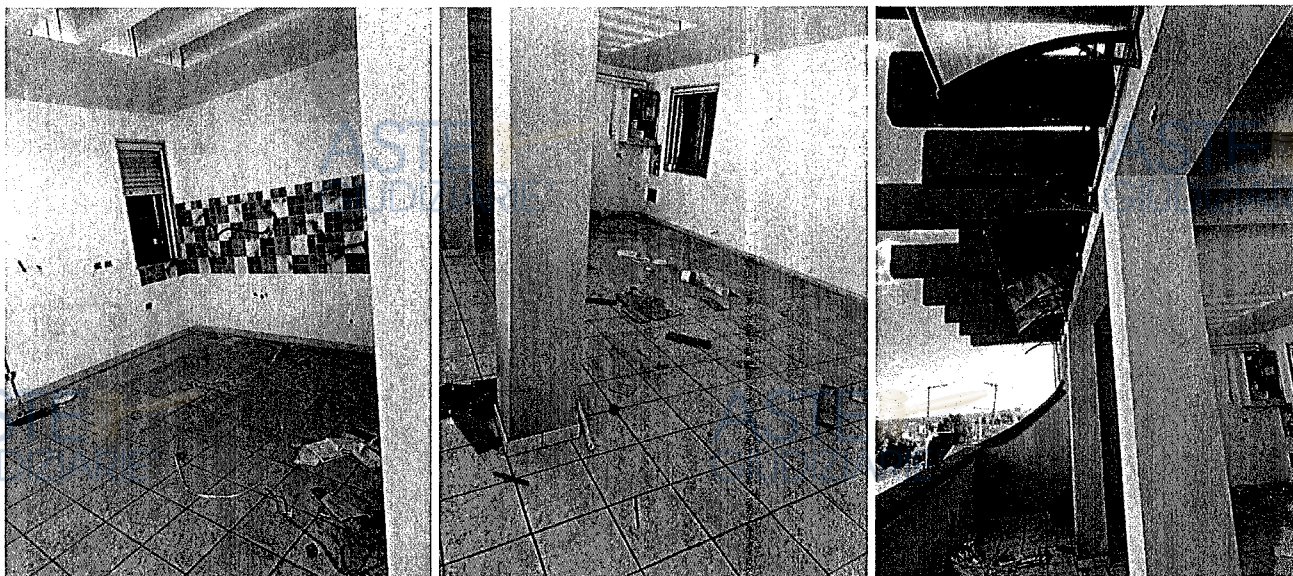
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

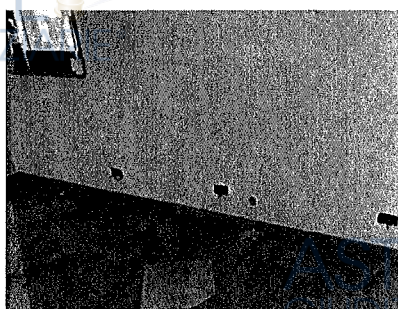
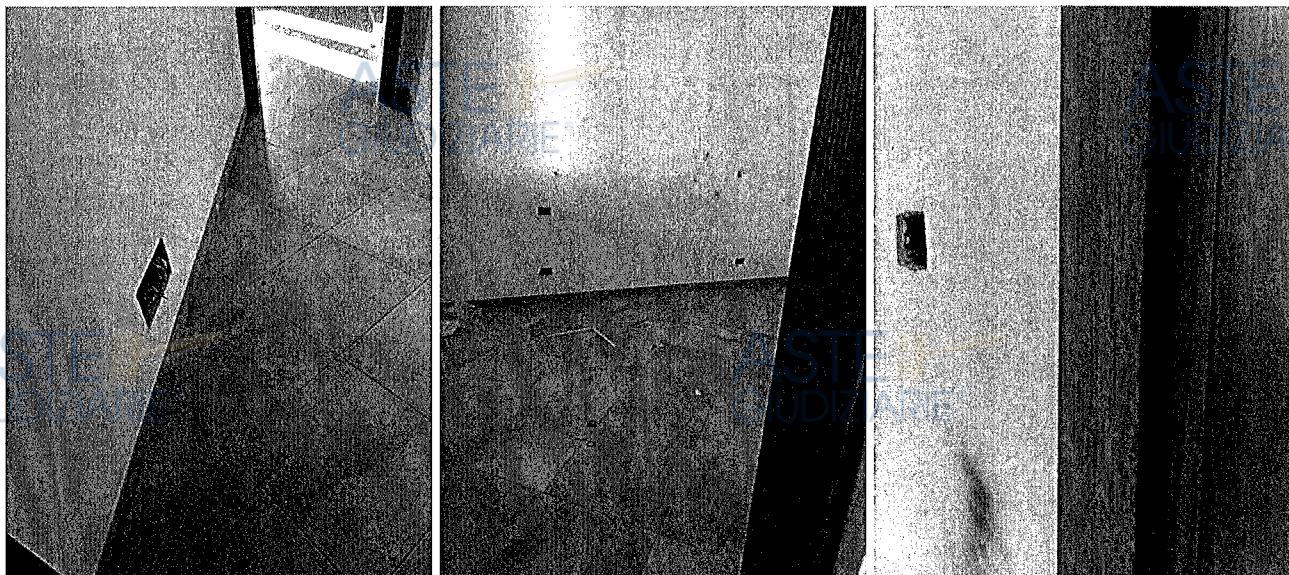
14

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

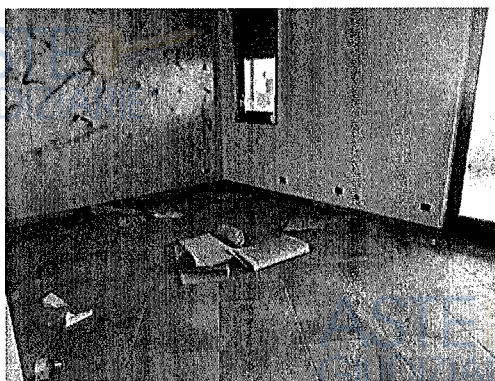
Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

15

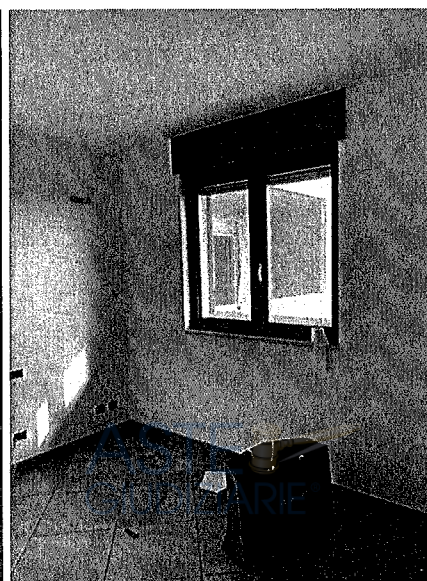
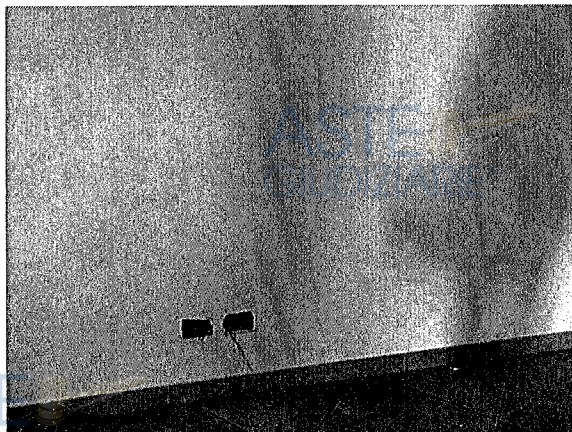
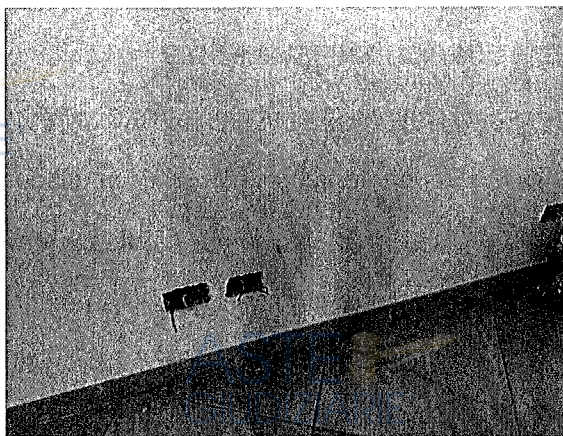


STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

AGGIORNAMENTO STIMA DELL'APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 39

-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione, tenendo conto della mutata situazione dei luoghi e della necessità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria riducendo opportunamente, rispetto alla stima già eseguita, il coefficiente di merito "stato di conservazione", sono nello specifico i seguenti:

Stato di conservazione: -necessita manutenzione straordinaria: Kc= 0,90

Coefficiente di piano: -piano quarto: Kp= 1,05

Luminosità: - luminoso: KI= 1,05

Esposizione e vista: -mista: Ke= 1,00

Edificio: 1- 20 anni- stato normale: Ka= 1,00

Riscaldamento: - presente : Kr= 1,05

Stato locativo: -immobile libero: Kg= 1,00

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{a \text{ tot.}} = K_c \times K_p \times K_I \times K_e \times K_a \times K_r \times K_g = 1,04186$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq 905,556 x 1,04186= **€/mq 943,46**

che si arrotondano ad **€/mq 950,00**

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 950,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 950,00 \times M_q 81 = \text{€ } 76.950,00 \#$$

-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

- Riduzione per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi necessarie per la riduzione in pristino e/o demolizione delle opere abusive, per la regolarizzazione urbanistica e per tener conto della situazione catastale: **Ku= 5% → € 3.847,50 #**

IL VALORE COMMERCIALE dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

€ 76.950,00 - € 3.847,50 = € 73.102,50 #

che si arrotondano ad € 73.000,00 #

(diconsi Euro settantatremila/00).

* * *

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

STIMA DELL'APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 40

-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione, tenendo conto della mutata situazione dei luoghi e della necessità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria riducendo opportunamente, rispetto alla stima già eseguita, il coefficiente di merito "riscaldamento", sono nello specifico i seguenti:

Stato di conservazione: -necessitano lavori di completamento e manutenzione : Kc= 0,90

Coefficiente di piano: -piano quarto: Kp= 1,05

Luminosità: - luminoso: KI= 1,05

Esposizione e vista: -mista: Ke= 1,00

Edificio: 1- 20 anni- stato normale: $K_a = 1,00$

Riscaldamento: - presente da completare : $K_r = 1,00$

Stato locativo: -immobile libero: $K_g = 1,00$

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_a \text{ tot.} = K_c \times K_p \times K_l \times K_e \times K_a \times K_r \times K_g = 0,99225$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq $905,556 \times 0,99225 =$ **€/mq 898,54**

Che si arrotondano ad **€/mq 900,00**

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 900,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 900,00 \times M_q 73 = \text{€ } \mathbf{65.700,00 \#}$$

-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

- Riduzione per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi necessarie per la riduzione in pristino e/o demolizione delle opere abusive, per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale: $K_u = 10\% \rightarrow$ **€ 6.570,00 #**

IL VALORE COMMERCIALE dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

$$\text{€ } 65.700,00 - \text{€ } 6.570,00 = \text{€ } \mathbf{59.130,00 \#}$$

che si arrotondano ad **€ 59.000,00 #**

(diconsi Euro cinquantanovemila/00).

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui

sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Riepilogando:

Il valore commerciale dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casamassima, con accesso dal cortile scoperto al civico 27 della Via Imbriani, al quarto piano, con accesso dalla porta posta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale, censita nel catasto fabbricati del comune censuario di Casamassima al **foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 39**, con annesso vano tecnico censito in maggior consistenza al **foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 37**, si stima a corpo pari ad **€ 73.000,00**.

Il valore commerciale dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casamassima, con accesso dal cortile scoperto al civico 27 della Via Imbriani, al quarto piano, con accesso dalla porta posta di fronte per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale, censita nel catasto fabbricati del comune censuario di Casamassima al **foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 40**, con annessa area scoperta (balcone) censita in maggior consistenza al **foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 39**, ed area, abusivamente chiusa, censita in maggior consistenza al **foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 37**, si stima a corpo pari ad **€ 59.000,00**.

A miglior precisazione di quanto relazionato nella precedente relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 18.01.2023, si puntualizza che l'edificio di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono porzione, ha nella situazione di fatto accesso dal civico 27/A relativamente ai locali a piano terra, e dal civico 27 relativamente alle restanti unità immobiliari.

Reiterando quanto relazionato nella precedente relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 18.01.2023, si porta all'attenzione degli **Onorevoli Giudicanti** che ove le suddette unità immobiliari debbano essere poste in vendita nell'ambito della procedura esecutiva, lo scrivente c.t.u. a causa della

confusa situazione catastale e degli accertati abusi edilizi, **consiglia la costituzione di un unico lotto.**

Ove si vogliano costituire due lotti, sarà preliminarmente necessario, a cura e spese della procedura, ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al grafico progettuale allegato al permesso di costruire N. 22/2010 ed eseguire le relative variazioni catastali; oppure, in subordine, ridurre in pristino gli esistenti abusivi ampliamenti e presentare presso il Comune di Casamassima pratica di accertamento di conformità ex art. 36 del testo Unico per l'edilizia, in conformità all'attuale situazione catastale. È, ad opinione dello scrivente, da ritenersi **non trasferibile** la superficie del vano ingresso, corrispondente al subalterno 34, di fatto annessa all'appartamento di cui al subalterno 39, costituendo la stessa bene comune non censibile. Deve evidenziarsi altresì che nella documentazione in atti non sono presenti certificazioni ipotecarie ventennali e/o certificazioni notarili sostitutive che vanno quindi preventivamente acquisite e vagliate. Conseguentemente andrà, preliminarmente alla vendita, verificato su quali subalterni catastali grava il pignoramento di cui trattasi e se vi è coincidenza con gli attuali identificativi catastali delle unità immobiliari oggetto della presente stima.

* * *

Con ciò il C.T.U., ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti, rassegna la presente relazione peritale.

Bari li 11 febbraio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Ugo De Corato

La presente relazione peritale è composta da numero ventidue (22) pagine.