

TRIBUNALE DI BARI

(Esecuzione Immobiliare – G.E. dott. Marisa ATTOLLINO)

AGGIORNAMENTO STIMA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Proc. Esecuzione Immobiliare n° **1083/1997** R. G. Esec.

ISTITUTO DI CREDITO FONDIARIO S.P.A. + 5 (promotori) in danno di
(debitori).

DATA DEL GIURAMENTO: 17 febbraio 2010.

PREMESSA

L'immobile oggetto della procedura di esecuzione (lotto 1) era stato stimato dallo scrivente nel 2012, ma non è stato venduto fino all'attualità e il Magistrato adito – con Ordinanza del 26 maggio 2022 - ha dato **incarico allo scrivente medesimo di descriverne la condizione all'attualità, avendo particolare riguardo alla conformità edilizia ed urbanistica, di stimarne il valore odierno, indicando e quantificando gli oneri legati alle eventuali irregolarità riscontrate, con ogni precisazione in ordine alla possibilità di procedere alle necessarie regolarizzazioni.**

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto del pignoramento è una **villa ubicata nella zona periferica dell'abitato del Comune di Valenzano, che si estende lungo la S.P. 80 in direzione Bari, avente accesso dai civici 5 e 7 della Via Einstein.** La costruzione, all'origine, nel 1985 (anno di realizzazione), era costituita da tre unità immobiliari, una per piano (interrato, terra e primo), che suc-



cessivamente sono state modificate in **tre unità immobiliari ad uso abitativo, site rispettivamente ai piani terra e interrato, terra e primo, interrato, e da un'autorimessa a piano interrato**; queste unità sono state oggetto, globalmente (**le unità immobiliari pignorate sono diverse da quelle rilevate, ma nell'insieme costituiscono l'edificio in esame**), del pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari in data 28 aprile 2009 (rep. n. 2601/2009), trascritto a Bari il 6 maggio 2009 (n. 18958/13008) a favore di

, contro



RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Lo scrivente, atteso che, pur trattandosi di unità catastali diverse, le stesse compongono un unico edificio ed una pertinenza adiacente, ne effettuerà una descrizione unitaria, relativa alle caratteristiche dell'edificio che è composto dalle dette unità, quindi stimerà in maniera separata le unità immobiliari dichiarate catastalmente all'attualità, pure se l'unica possibilità realistica di vendita è quella di considerare il tutto un lotto unico:



1. l'**appartamento a piano primo**, con la sua quota condominiale del suolo di pertinenza dell'immobile, sistemato a giardino con alberi di alto fusto e piscina;
2. l'**appartamento a piano terra**, con la sua quota condominiale del suolo di pertinenza dell'immobile, sistemato a giardino con alberi di alto fusto e piscina;
3. **n. 7 locali deposito a piano interrato**, cui si accede dalla rampa carrabile o da una scala esterna sita sul lato Nord del fabbricato;
4. **autorimessa interrata**, cui si accede dalla rampa carrabile che si diparte dalla via Einstein.

1. VERIFICHE CATASTALI

Gli immobili indicati negli atti di causa ed oggetto del pignoramento all'attualità (dal 2021) sono identificati catastalmente al **foglio 3 di Valenzano** come **particelle 62 sub 8, 62 sub 9, 62 sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16 e 161 sub 1 del catasto fabbricati, site sulle 62 e 161 del catasto terreni** (come da visure storiche aggiornate allegate).

Le particelle **62 e 161 del catasto terreni** sono individuate come **enti urbani** sin dal 1985, in quanto da tale data sono state dichiarate quale suolo di pertinenza delle corrispondenti particelle fabbricati.

La **particella 161 terreni** è ricavata nel perimetro della particella 158, adiacente da Sud alla 62, come si può rilevare dall'estratto di mappa allegato, e costituisce il suolo di sedime di due locali, uno di pertinenza della villa ubicata sulla detta particella 158, il secondo, adiacente al confine con la particella 62, di pertinenza della costruzione (particella 62 sub 5, 6 e 7) ubicata sulla omonima particella terreni.



La **particella fabbricati 161 sub 1** è erroneamente individuata al piano terra nella visura, in quanto la planimetria ne mostra, correttamente, l'ubicazione a livello di interrato; peraltro, vi si accede a mezzo della medesima rampa carrabile che conduce dal livello strada al piano interrato della particella 62.

Secondo la trascrizione dell'atto di compravendita del 1985, a favore del sig. _____, "*... l'area di pianoterra sovrastante detto garage resta in esclusiva proprietà della parte venditrice (signori _____) ...*".

Le particelle sopra descritte sono tutte intestate alla signora _____ ed ai signori _____, vedova e figli del sig. _____.

Gli immobili, dopo il 2012 (data della precedente perizia) sono stati modificati e dichiarati al Catasto nella configurazione attuale il 30 novembre 2021 (il piano interrato è tuttora difforme dalla planimetria catastale), **ma le modifiche non sono state presentate al Comune.**

La situazione, pertanto, è ancora **parzialmente non conforme al progetto di ristrutturazione e frazionamento presentato al Comune di Valenzano in data 19 luglio 2006 ed approvato con il permesso di costruire n. 15 del 9 marzo 2007**, che prevedeva la realizzazione di tre appartamenti, uno per piano (uno anche al piano interrato), completamente indipendenti fra loro.

2. SOPRALLUOGO.

L'immobile è stato ispezionato in data 22 settembre 2022, per verificarne qualità e consistenza effettive.



3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento, come detto, nel 2012 erano quattro; all'attualità sono nove, oltre a sei particelle che riguardano pertinenze comuni e che non hanno valore catastale. **In ogni caso, il pignoramento ha interessato l'intera superficie della costruzione, comunque essa fosse o sia frazionata. Tutte le particelle risultano in piena proprietà per 3/9 di e, per 2/9 ciascuno, dei figli**

1. **appartamento in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **primo**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg **3**, p.lla **62**, sub **8**, cat. **A/2**, cl. **3**, consistenza **8,5 vani**, sup.catastale **187 mq**, sup. coperta **173 mq**, R.C. **€ 1.009,67**;
2. **appartamento in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **terra**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg **3**, p.lla **62**, sub **9**, cat. **A/2**, cl. **3**, consistenza **9,5 vani**, sup.catastale **182 mq**, sup. coperta **168 mq**, R.C. **€ 1.128,46**;
3. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **interrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg **3**, p.lla **62**, sub **10**, cat. **C/2**, cl. **2**, consistenza **20 mq**, sup.catastale **24 mq**, R.C. **€ 53,71**;
4. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **interrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg **3**, p.lla **62**, sub **11**, cat. **C/2**, cl. **2**, consistenza **79 mq**, sup.catastale **87 mq**, R.C. **€ 212,16**;
5. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **interrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg **3**, p.lla **62**, sub **12**, cat. **C/2**, cl. **2**, consistenza **18 mq**, sup.catastale **20 mq**, R.C. **€ 48,34**;

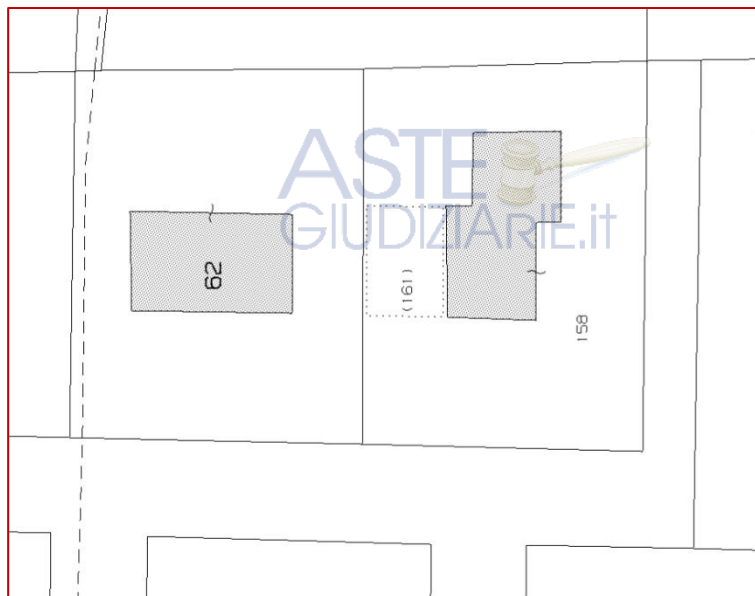
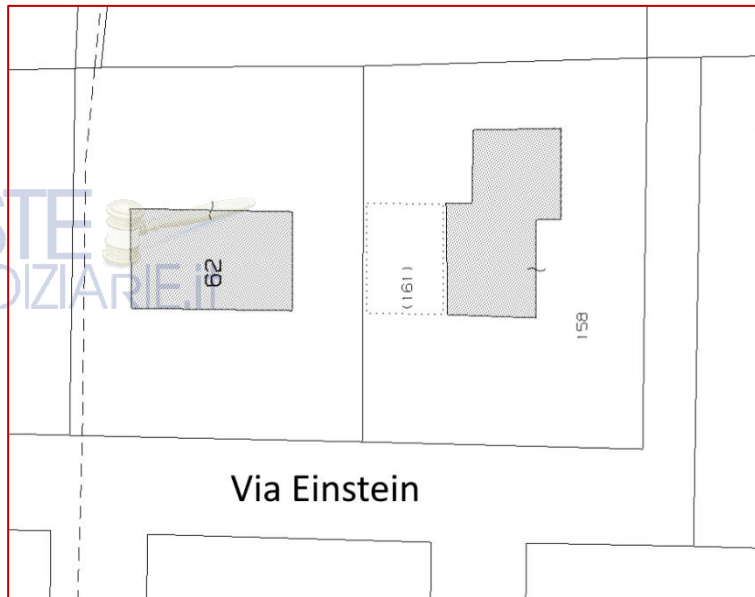


6. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **interrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg **3**, p.lla **62**, sub **13**, cat. **C/2**, cl. **2**, consistenza **19 mq**, sup.catastale **22 mq**, R.C. **€ 51,03**;
7. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **interrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg **3**, p.lla **62**, sub **14**, cat. **C/2**, cl. **2**, consistenza **27 mq**, sup.catastale **31 mq**, R.C. **€ 72,51**;
8. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **interrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg **3**, p.lla **62**, sub **15**, cat. **C/2**, cl. **2**, consistenza **15 mq**, sup.catastale **18 mq**, R.C. **€ 40,28**;
9. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **interrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg **3**, p.lla **62**, sub **16**, cat. **C/2**, cl. **2**, consistenza **14 mq**, sup.catastale **15 mq**, R.C. **€ 37,60**
10. **autorimessa in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5-261**, piano **interrato**, individuata nel Catasto Fabbricati al fg **3**, p.lla **161**, sub **1**, cat. **C/6**, cl. **3**, consistenza **47 mq**, sup.catastale **54 mq**, R.C. **€ 99,52**.

All'atto dell'ispezione è risultato, come detto, che i primi nove immobili costituiscono un **unico fabbricato**, ubicato sulla particella del catasto terreni n. **62** (per **1.134 mq**), divenuta **ente urbano**; il decimo immobile è ubicato sulla particella terreni n. **161** (che risulterebbe estesa **715 mq**) e vi si accede attraverso la rampa carrabile ubicata sulla particella n. **62**, lungo il confine con la particella n. 158; **quest'ultima risulta estesa secondo la visura allegata, però, 1.165 mq, per cui comprende** (verificando le misure sulla mappa catastale) **anche la superficie della copertura a livello di piano terra della particella 161 sub 1**, come in precedenza specificato. Infatti, nell'estratto di mappa (il cui stralcio è riportato



di seguito) il contorno della particella 161 risulta tratteggiato, per cui si ritiene che indichi la presenza della parte a livello di piano interrato.

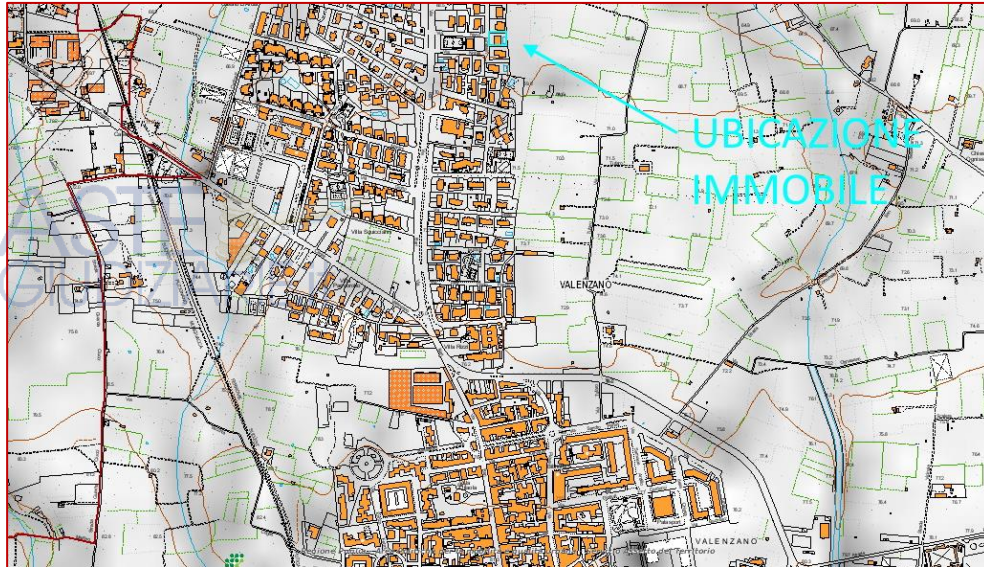


Di seguito si individua la posizione geografica degli immobili e se ne descrivono le caratteristiche.

La mappa e l'ortofoto seguenti evidenziano la posizione della



costruzione che comprende i due appartamenti, nonché la posizione della costruzione interrata che contiene l'autorimessa.



Come si può rilevare dalla mappa, la zona delle ville è esterna al perimetro del vecchio centro abitato e si estende oltre la tangenziale, nella zona Nord del territorio comunale, lungo la strada provinciale 80, che collega Valenzano a Bari.



L'immobile de quo è ubicato a circa 750 m dalla tangenziale ed a circa 120 m dalla provinciale.

La zona è completamente urbanizzata, ma si tratta prevalentemente di costruzioni ad uso abitativo (ville singole o a schiera), senza esercizi commerciali raggiungibili a piedi.

Le particelle terreni 62 e 161 del foglio 3 (si osservi la mappa riportata a pagina 7) si trovano al margine Est della fascia urbanizzata, in adiacenza alla campagna, come si rileva sia dalla mappa che dalla foto aerea riportata qui sotto.





Il suolo di pertinenza della costruzione, esteso circa settecentoquaranta metri quadri al netto del costruito e dei porticati, è delimitato da una recinzione con base in muratura rivestita in pietra e parte superiore costituita da una inferriata in metallo ed è sistemato a giardino alberato; vi è anche, dietro la costruzione rispetto alla Via Einstein, una piscina, che misura circa 12 m x 6 m e che non è stata riportata sulle planimetrie catastali, ma che risulta autorizzata con autorizzazione del Comune di Valenzano n. 26 del 1988.

Il suolo non è frazionato (c'è soltanto una divisione parziale del giardino anteriore), per cui lo stesso verrà considerato di uso comune alle abitazioni (all'attualità sono due, una al piano terra, una al primo piano, l'interrato è costituito catastalmente da depositi), che hanno superfici quasi identiche, per cui il suolo verrà attribuito a ciascun appartamento per metà della sua superficie; la piscina verrà valutata a parte.



Lo scrivente ribadisce che **la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Valenzano nel 2007 non corrisponde del tutto alla reale consistenza dell'immobile all'attualità (il piano interrato è completamente difforme), per cui (come si preciserà più avanti), per regolarizzarlo amministrativamente, sarà necessario chiedere una sanatoria (possibile, in quanto non sono stati realizzati nuovi volumi fuori terra rispetto a quelli originariamente previsti ed è stata modificata solo la distribuzione interna degli ambienti).**

Le unità abitative **nella loro consistenza catastale attuale (anno 2022)** verranno indicate con i loro identificativi catastali.

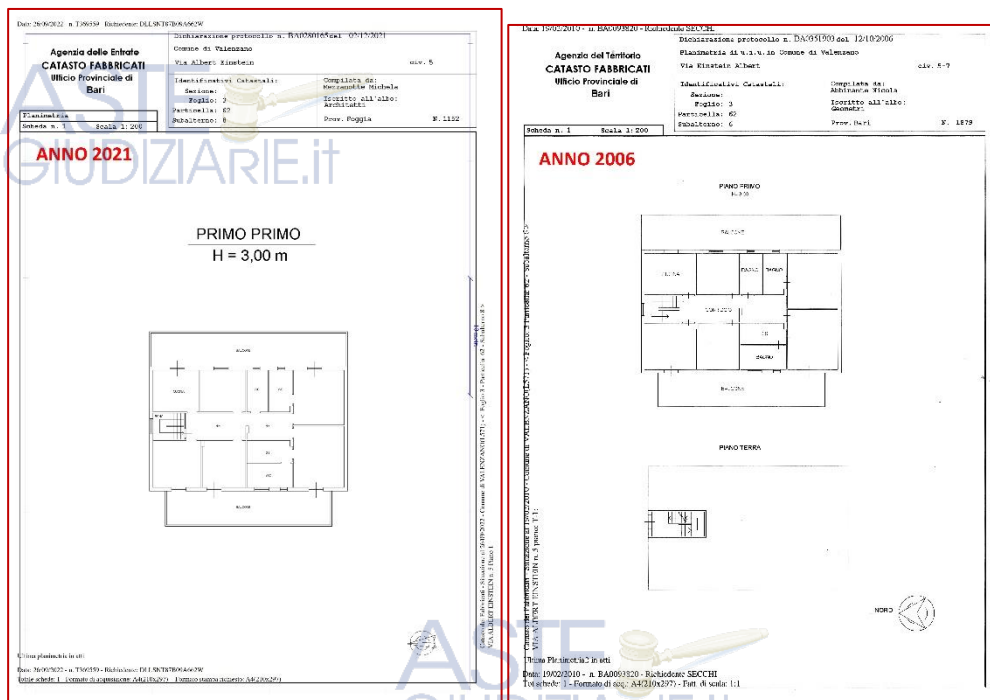
- **appartamento p.lla 62 sub 8** –187 mq - piano primo;
- **appartamento p.lla 62 sub 9** – 182 mq - piano terra;
- **locale deposito p.lla 62 sub 10** – 20 mq - piano interrato;
- **locale deposito p.lla 62 sub 11** – 79 mq - piano interrato;
- **locale deposito p.lla 62 sub 12** – 18 mq - piano interrato;
- **locale deposito p.lla 62 sub 13** –19 mq - piano interrato;
- **locale deposito p.lla 62 sub 14** – 27 mq - piano interrato;
- **locale deposito p.lla 62 sub 15** – 15 mq - piano interrato;
- **locale deposito p.lla 62 sub 16** – 14 mq - piano interrato;
- **autorimessa p.lla 161 sub 1**– 47 mq -piano interrato.

Appartamento p.lla 62 sub 8

L'appartamento costituisce l'intero primo piano della costruzione realizzata sulla particella terreni n. 62, come si può rilevare dalle planimetrie riportate di seguito. Si evidenzia che nel 2021 le planimetrie catastali



sono state aggiornate e, all'attualità, come emerge dalle dette planimetrie, la situazione di questo appartamento coincide con quella riportata dalla planimetria del 2006. All'unità immobiliare si accede da una scala sita sul lato Nord della costruzione.



Il **suolo di pertinenza delle due abitazioni**, esteso **1.134 mq**, secondo la visura catastale allegata, dalla quale emerge la categoria **“ente urbano”**, non risulta frazionato catastalmente, per cui è da considerarsi quale pertinenza condominiale delle due unità immobiliari ottenute dal frazionamento, come la piscina che vi è stata realizzata, ad Est della costruzione, posteriormente alla stessa rispetto alla Via Einstein.

La **superficie commerciale dell'appartamento** è costituita, secondo il DPR 138/1998:

- dal 100% della superficie coperta lorda = **173 mq**;

- dal 30% della superficie (95 mq) dei balconi fino a 25 mq, dal 10% della superficie residua = $25 \text{ mq} \times 30\% + 70 \text{ mq} \times 10\% = \mathbf{14 \text{ mq}}$);
- dal 10% della quota del giardino ($740 \text{ mq} / 2 = 370 \text{ mq}$) fino a 173 mq, dal 2% della quota residua (197 mq) = $\mathbf{21 \text{ mq}}$).

La **superficie commerciale dell'appartamento in esame** risulta pari, pertanto, a:

$$S_{\text{sub8}} = [173+14+21] \text{ mq} = \mathbf{208 \text{ mq}}$$

L'altezza utile è di **3 m**.

Le finiture interne sono di alta qualità (pavimenti in parquet di legno, pareti tinteggiate a più colori, infissi in legno laccato, ecc.).

La costruzione ha pareti esterne tinteggiate con graffiato bianco per esterni, infissi esterni in legno naturale con vetrocamere e persiane esterne sempre in legno.

Il i balconi sono pavimentati in cotto e sono quasi totalmente coperti dall'ampio spiovente del tetto, rivestito con perline in legno.

L'immobile è collegato alle reti elettrica, idrica e fognante del Comune di Valenzano.

La condizione generale dell'immobile è da considerare molto buona, con rifiniture di qualità elevata.

Appartamento p.lla 62 sub 9

L'appartamento costituisce l'intero piano terra del fabbricato che è stato realizzato sulla particella terreni n. 62, come si può rilevare dalle planimetrie riportate di seguito, ed è stato riportato alla disposizione interna autorizzata nel 2007.

Tutti i vani affacciano su due ampi porticati.



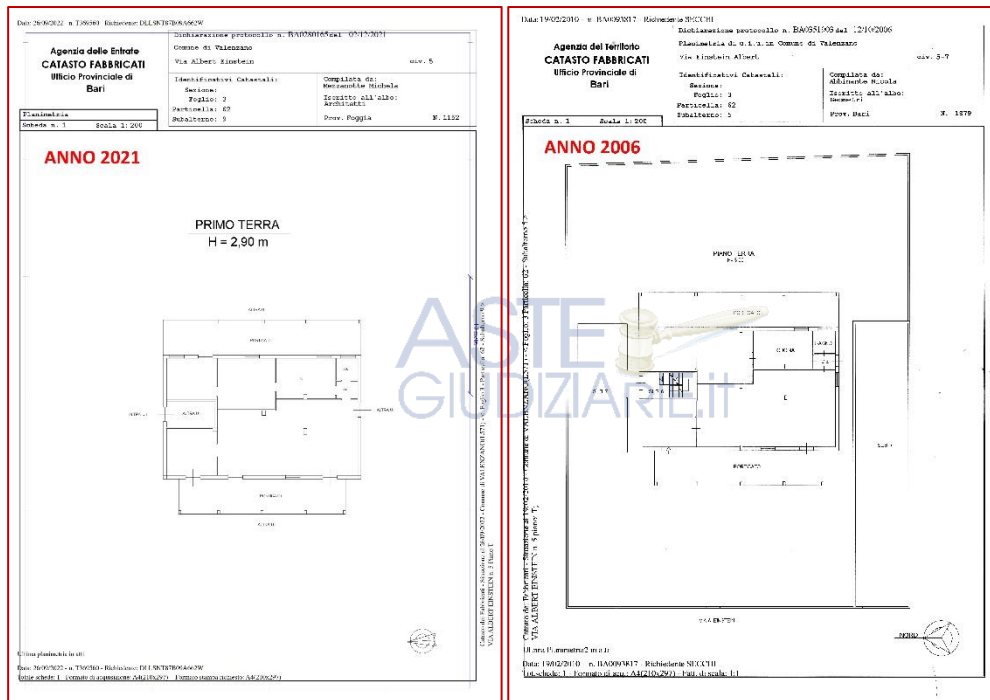
La **superficie commerciale** è costituita, secondo il DPR 138/1998:

- dal 100% della superficie coperta lorda = **168 mq**;
- dal 35% della superficie (94 mq) dei porticati = **33 mq**;
- dal 10% della quota del giardino (740 mq / 2 = 370 mq) fino a 168 mq, dal 2% della quota residua (202 mq) = **21 mq**.

La **superficie commerciale dell'appartamento in esame** risulta pari, pertanto, a:

$$S_{sub9} = [168+33+21] \text{ mq} = \mathbf{222 \text{ mq}}$$

L' altezza utile è di 3 m.



Le finiture interne sono della medesima qualità dell'altro appartamento (pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate a più colori, infissi in legno laccato, ecc.).

La costruzione, come detto, ha pareti esterne tinteggiate con graffiato



bianco per esterni, infissi esterni in legno naturale con vetrocamere e persiane esterne sempre in legno.

Il patio esterno è pavimentato in cotto.

L'immobile è collegato alle reti elettrica, idrica e fognante del Comune di Valenzano.

La condizione generale dell'immobile è da considerare molto buona, con rifiniture di qualità elevata.

Locale deposito p.lla 62 sub 10

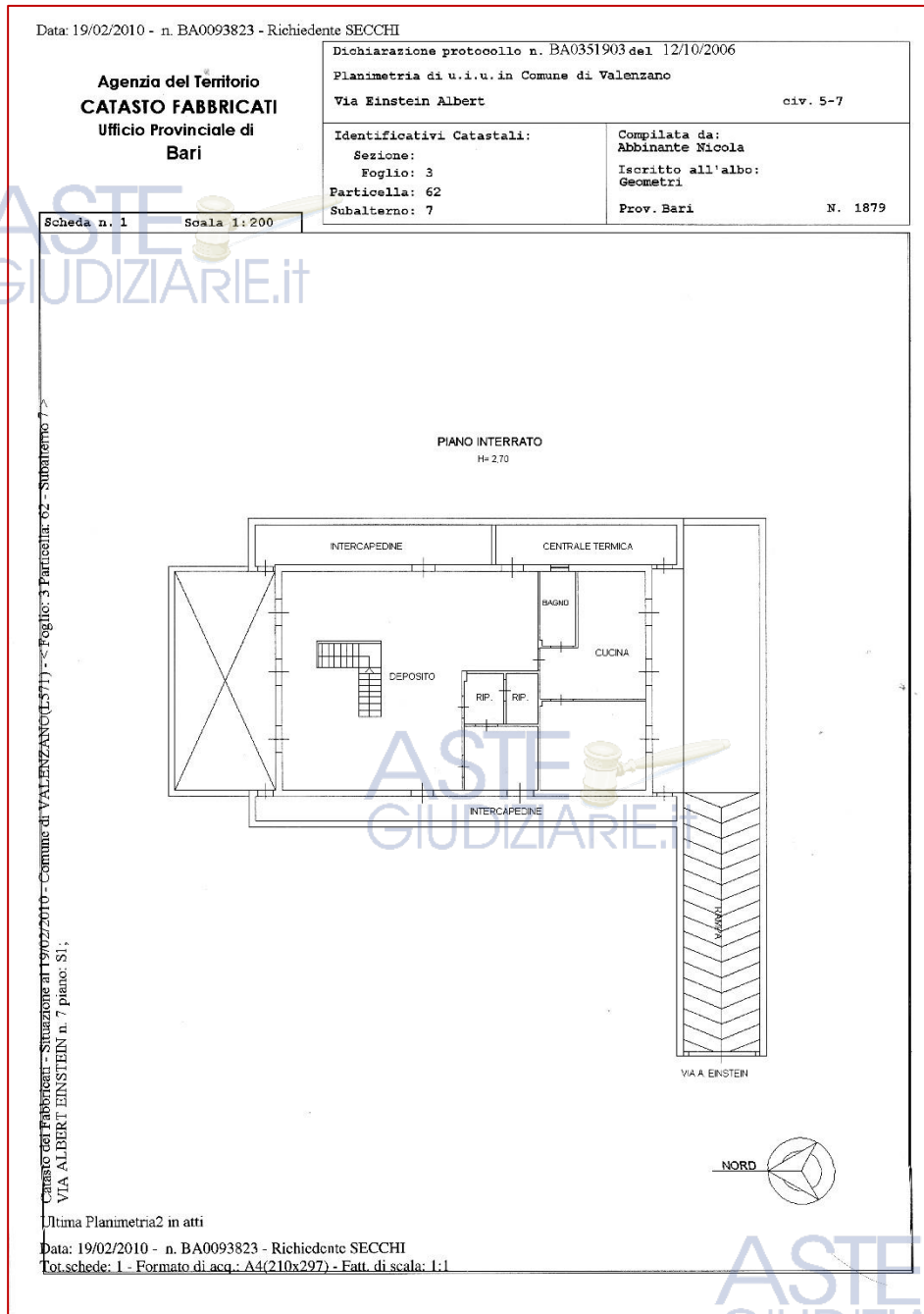
Per riportare i valori delle superfici coperte del piano interrato a quelli del piano terra, atteso che una metà delle superficie prende luce ed aria dalla parte piana a livello interrato della rampa carrabile e dal terrazzino a questa adiacente, mentre la residua metà prende aria e luce solo dall'intercapedine, lo scrivente ritiene di utilizzare per la superficie coperta del piano interrato un coefficiente di riduzione pari a **0,80, tenuto conto che con concessione in sanatoria n. 391 del 1986 il Comune aveva già autorizzato la realizzazione di abitazioni al piano interrato, ma non nella attuale disposizione interna, che prevede soltanto locali deposito.**

Va detto che la reale condizione del piano interrato, come rilevata in corso di sopralluogo, è costituita da vani predisposti per essere abitativi, e in ottime condizioni, in quanto realizzati molto di recente.

Però all'attualità, in assenza di condoni, il Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Valenzano ammette negli interrati soltanto vani ad uso di deposito, per cui lo scrivente valuterà le unità immobiliari dell'interrato come i locali deposito che sono stati accatastati nel 2021 e a cui si dovrà riportare la condizione del piano.



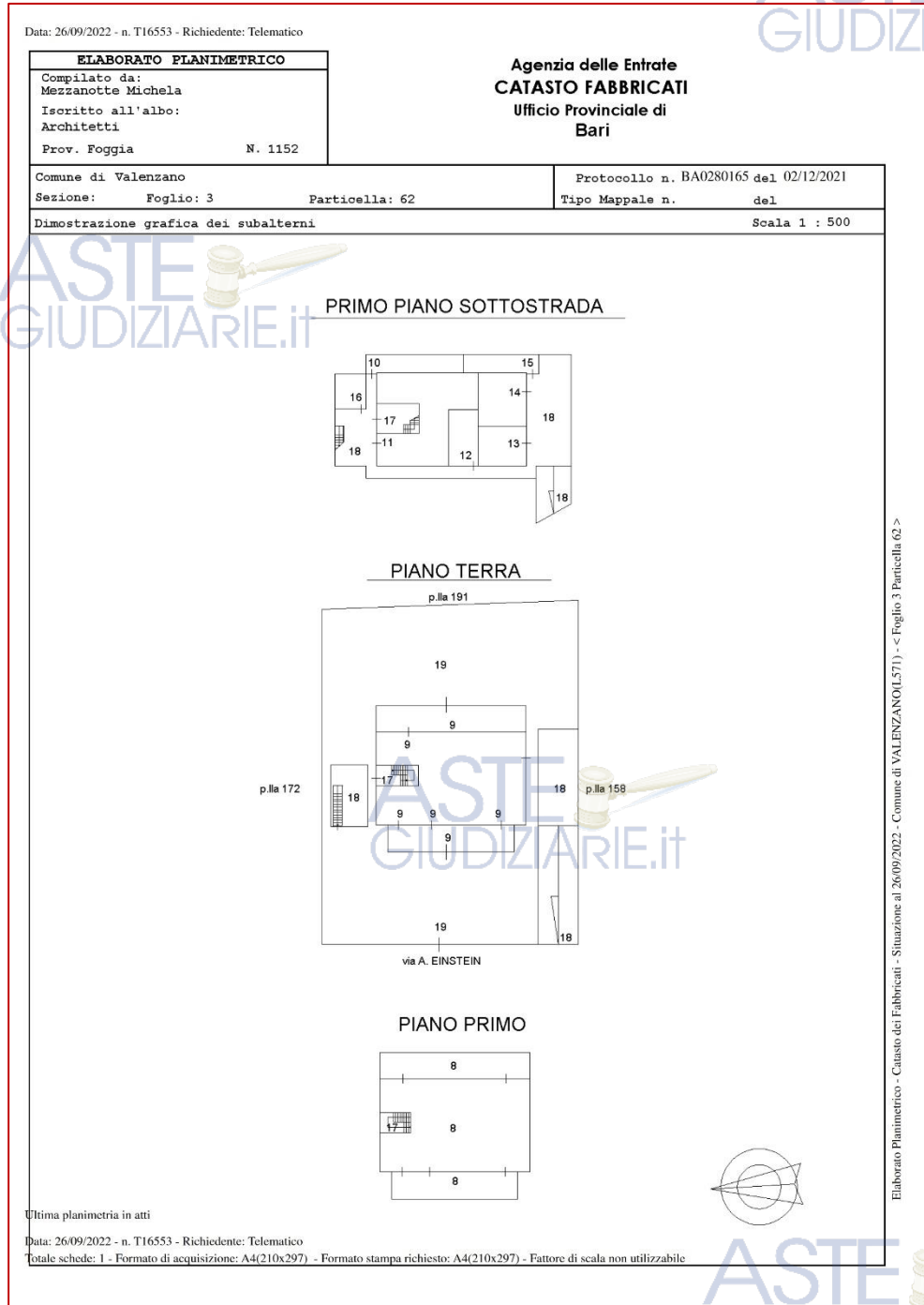
La planimetria dell'intero piano interrato, approvata nel 2007 è riportata di seguito.



Di seguito si riporta anche l'Elaborato Planimetrico della costruzione, che



mostra la disposizione dei delle unità catastali attuali della villa.



La superficie commerciale del locale in esame è costituita, secondo il

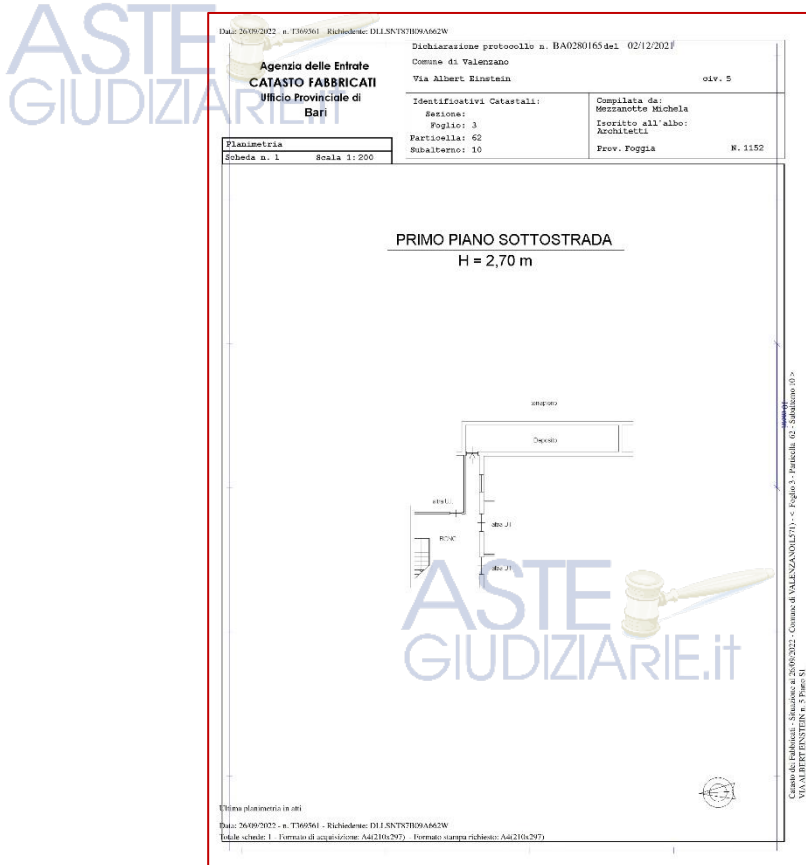
DPR 138/1998:

- dalla consistenza catastale (20 mq), pesata all'80% = **16 mq**).

La **superficie commerciale del locale in esame** risulta pari, pertanto, a:

$$S_{sub10} = 16 \text{ mq}$$

L'altezza utile è 2,70 m.



L'immobile è collegato alle reti elettrica, idrica e fognante del Comune di Valenzano. La condizione generale dell'immobile è da considerare molto buona (sono appena terminati i lavori di manutenzione straordinaria, con rifiniture di buona qualità).

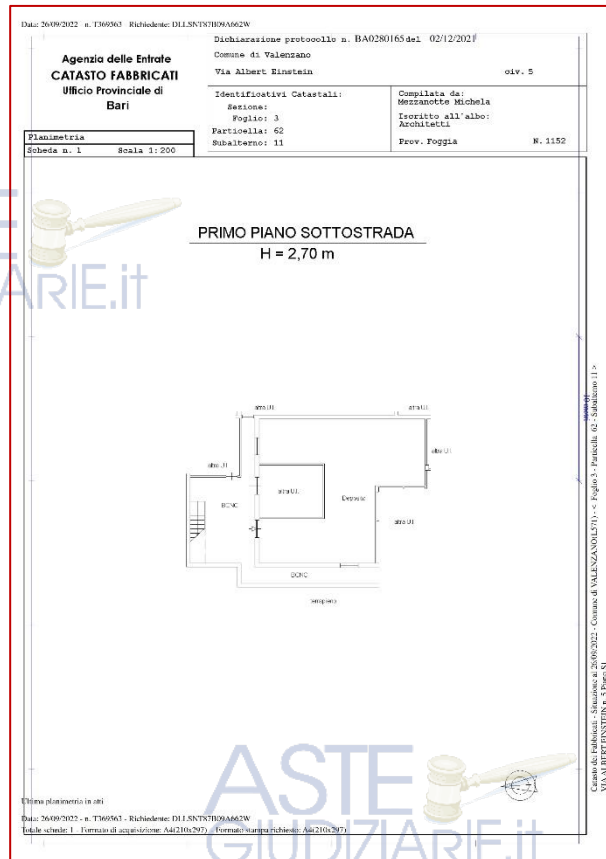
Locale deposito p.lla 62 sub 11

All'unità immobiliare si accede dalla rampa pedonale ubicata sul lato



Nord della costruzione.

La planimetria catastale attuale del locale è quella riportata di seguito.



La superficie commerciale è costituita, secondo il DPR 138/1998:

- dalla consistenza catastale (79 mq), pesata all'80% = **63 mq**).

La **superficie commerciale del locale in esame** risulta pari, pertanto, a:

$$S_{sub11} = 63 \text{ mq}$$

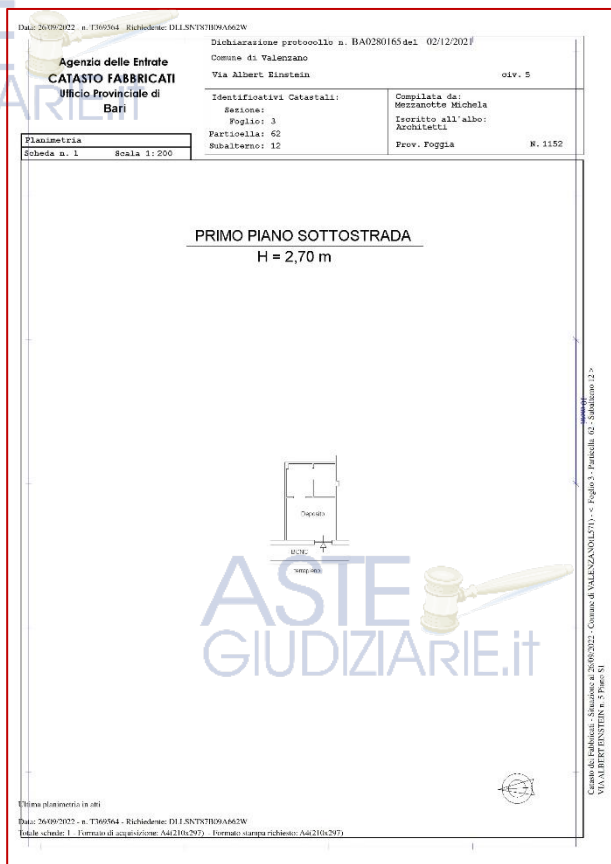
L'immobile è collegato alle reti elettrica, idrica e fognante del Comune di Valenzano. La condizione generale dell'immobile è da considerare molto buona (sono appena terminati i lavori di manutenzione straordinaria, con rifiniture di buona qualità).

Locale deposito p.lla 62 sub 12



All'unità immobiliare si accede dalla rampa pedonale ubicata sul lato Nord della costruzione e dall'intercapedine esistente sul lato Ovest dell'interrato.

La planimetria catastale attuale del locale in esame è quella riportata di seguito.



La superficie commerciale è costituita, secondo il DPR 138/1998:

- dalla consistenza catastale (18 mq), pesata all'80% = **14 mq**).

La **superficie commerciale del locale in esame** risulta pari, pertanto, a:

S_{sub12} = 14 mq

L'immobile è collegato alle reti elettrica, idrica e fognante del Comune di Valenzano. La condizione generale dell'immobile è da considerare

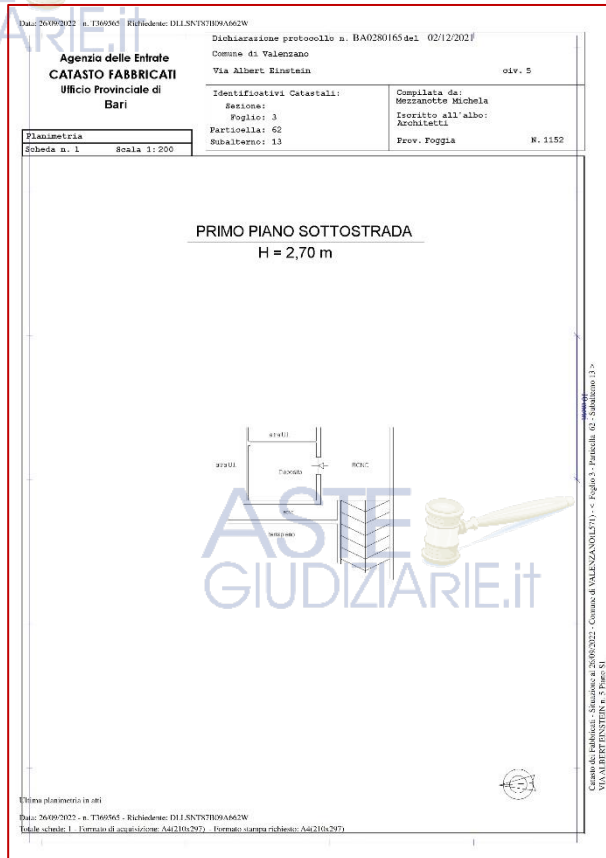


molto buona (sono appena terminati i lavori di manutenzione straordinaria, con rifiniture di buona qualità).



Locale deposito p.lla 62 sub 13

All'unità immobiliare si accede dalla rampa carrabile ubicata sul lato Sud della costruzione. La planimetria catastale attuale del locale è quella riportata di seguito.



La superficie commerciale è costituita, secondo il DPR 138/1998:

- dalla consistenza catastale (22 mq), pesata all'80% = **18 mq**).

La **superficie commerciale del locale in esame** risulta pari, pertanto, a:

S_{sub13} = 18 mq

L'immobile è collegato alle reti elettrica, idrica e fognante del Comune



di Valenzano. La condizione generale dell'immobile è da considerare molto buona (sono appena terminati i lavori di manutenzione straordinaria, con rifiniture di buona qualità).

Locale deposito p.lla 62 sub 14

All'unità immobiliare si accede dalla rampa carrabile ubicata sul lato Sud della costruzione. La planimetria catastale attuale del locale è quella riportata di seguito.



La superficie commerciale è costituita, secondo il DPR 138/1998:

- dalla consistenza catastale (27 mq), pesata all'80% = **22 mq**.

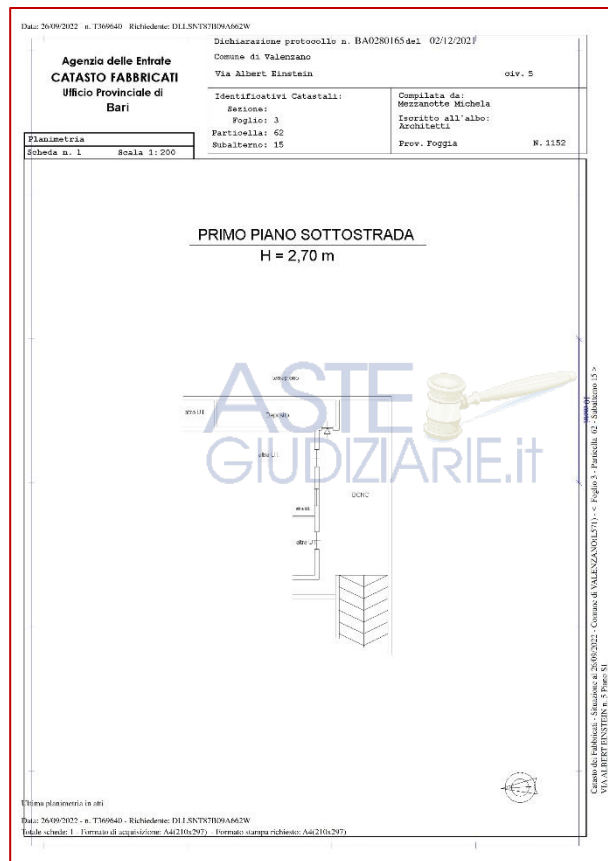
La **superficie commerciale del locale in esame** risulta pari, pertanto, a:

S_{sub14} = 22 mq

L'immobile è collegato alle reti elettrica, idrica e fognante del Comune di Valenzano. La condizione generale dell'immobile è da considerare molto buona (sono appena terminati i lavori di manutenzione straordinaria, con rifiniture di buona qualità).

Locale deposito p.lla 62 sub 15

All'unità immobiliare si accede dalla rampa carrabile ubicata sul lato Sud della costruzione. La planimetria catastale attuale del locale è quella riportata di seguito.



La superficie commerciale è costituita, secondo il DPR 138/1998:

- dalla consistenza catastale (15 mq), pesata all'80% = **12 mq**).

La **superficie commerciale del locale in esame** risulta pari, pertanto, a:

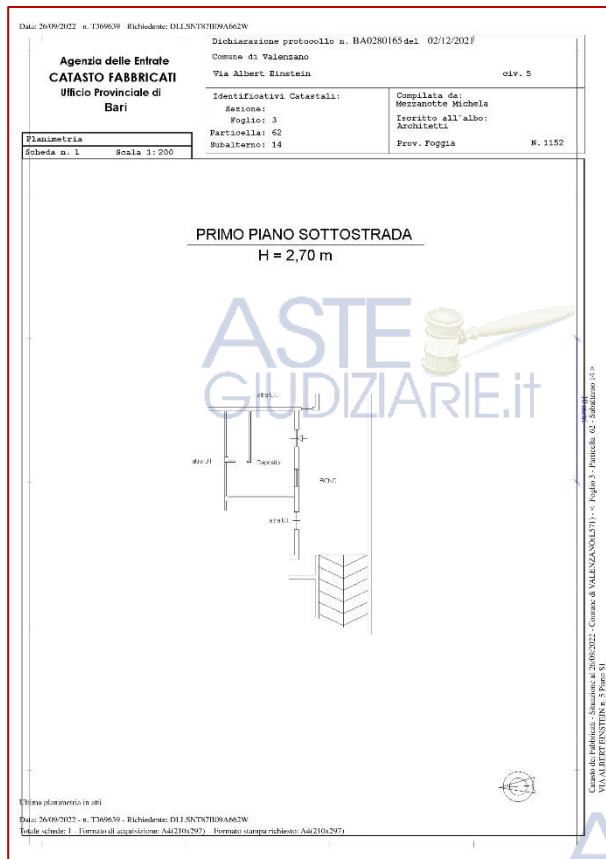
S_{sub15} = 12 mq

L'immobile è collegato alle reti elettrica, idrica e fognante del Comune di Valenzano. La condizione generale dell'immobile è da considerare molto buona (sono appena terminati i lavori di manutenzione straordinaria, con rifiniture di buona qualità).



Locale deposito p.lla 62 sub 16

All'unità immobiliare si accede dalla rampa carrabile ubicata sul lato Sud della costruzione. La planimetria catastale attuale del locale è quella riportata di seguito.



La superficie commerciale è costituita, secondo il DPR 138/1998:

- dalla consistenza catastale (14 mq), pesata all'80% = **11 mq**).



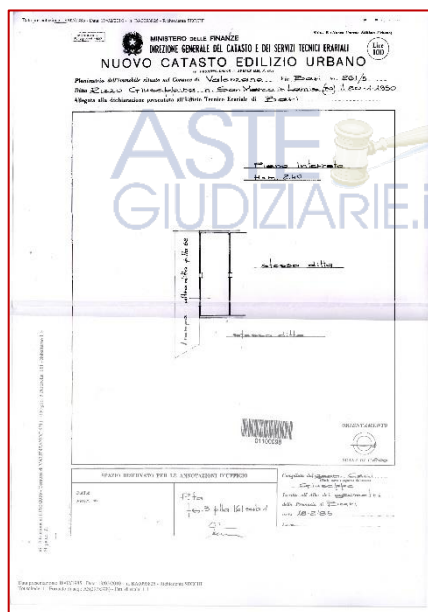
La **superficie commerciale del locale in esame** risulta pari, pertanto, a:

$$S_{\text{sub}14} = 11 \text{ mq}$$

L'immobile è collegato alle reti elettrica, idrica e fognante del Comune di Valenzano. La condizione generale dell'immobile è da considerare molto buona (sono appena terminati i lavori di manutenzione straordinaria, con rifiniture di buona qualità).

Autorimessa p.lla 161 sub 1

L'autorimessa è ubicata a Sud della costruzione, a livello di piano interrato, nel suolo ricompreso nella particella terreni n. 158, adiacente alla particella n. 62. Non è stato possibile ispezionare l'unità immobiliare. Si ha soltanto la planimetria catastale presente in atti, da cui si rileva che la consistenza è pari a 47 mq, con altezza utile di 2,40 m.



Vi si accede dalla rampa carrabile sita sul lato Sud della particella 62.

La superficie commerciale è costituita, secondo il DPR 138/1998:

- dalla consistenza catastale (47 mq), pesata all'80% = **38 mq**).



La **superficie commerciale del locale in esame** risulta pari, pertanto, a:

S_{autorim} = 38 mq

L'immobile è collegato alle reti elettrica, idrica e fognante del Comune di Valenzano. La condizione generale dell'immobile è da considerare normale con finiture di media qualità.

4. PROVENIENZA DEI BENI

Le attuali unità immobiliari sono state originate dal frazionamento di quella che era una singola abitazione in villa.

Infatti, in data 12 ottobre 2006 la particella fabbricati n. 62 sub 4, che aveva una consistenza di 23 vani catastali su tre superfici, interrato, piano terra e primo piano, è stata soppressa, originando le tre particelle 62 sub 5, 62 sub 6 e 62 sub 7 e creando così un appartamento per piano.

Le unità immobiliari sono pervenute agli attuali proprietari, la signora

ed i suoi tre figli,

, a seguito di **diverse denunce di successione**, a seguito della morte, avvenuta in data 19 settembre 1992, del sig.

, marito della sig.ra e padre dei sigg.ri

Il sig. ne è stato proprietario fin dalla data di impianto nel catasto fabbricati, il 30 giugno 1987, quindi da data anteriore al ventennio.

Nella relazione notarile, infatti, viene riportata anche la **trascrizione del 5**

aprile 1985, a favore di e contro

e , dell'atto di compravendita per notaio Luigia PACE

SCATONE di Adelfia del 3 aprile 1985, rep. n. 2611, avente per oggetto



l'immobile:

"... in Valenzano nel complesso residenziale denominato "Borgo Lambertiani" la casa avente accesso da strada di lottizzazione alla via Bari n.261 distinta con il numero interno 5, facente parte del fabbricato costituente il lotto 10 (semilotti 10/A e 10/B) della lottizzazione di cui è parte, composta da:

A) interrato di tre vani deposito ed accessori (int.1), denunciato nel N.C.E.U. di Bari il 18 gennaio 1982 con scheda n.9;

B) terra di tre vani, salone, cucina e bagno con patio antistante e retrostante (int.2), denunciato nel N.C.E.U. di Bari il 18 gennaio 1982 con scheda n.10;

C) primo di cinque vani, cucina ed accessori (bagni) (int.3) denunciato nel N.C.E.U. di Bari il 18 gennaio 1982 con scheda n.11; il tutto con annessa area scoperta;

confinante nell'insieme con lotto n.11 e locale garage di cui in appresso, strada di lottizzazione, lotto n.9 di propr. , salvo altri;

l'intera area scoperta e coperta, della superficie di circa mq.1.200 (milleduecento) è individuata con le ptc.11e 62 e 157, ora 62 del fol. 3.

Di pertinenza locale garage a piano interrato della superficie di circa mq.50 (cinquanta), avente accesso dalla rampa posta a sud della casa di cui sopra e confinante con detta rampa e restante proprietà di per tre lati con la precisazione che l'area di pianoterra sovrastante detto garage resta in esclusiva proprietà della parte venditrice (signori);

in catasto al fol. 3, ptc. 161/1 via Bari 261/5, p.T. ..."

Le denunce hanno riguardato:

●●● **19 marzo 1993 – Denuncia di successione n. 17 vol. 1211**, relativa ad **eredità relitta**, presentata a Bari e trascritta in data 22 febbraio 1997, n. 6010/4667, avente per oggetto **la particella del fg 3 n. 161 sub 1**, che all'epoca della denuncia di successione era **individuata catastalmente in categoria C/2, con estensione di 50 mq**, ossia magazzino o locale di deposito (cantine e soffitte disgiunte dall'abitazione e con rendita autonoma), come si può rilevare dalla visura storica allegata.

Le **quote ereditarie** erano quelle previste dalla legge, ossia **1/3 a favore della vedova e 2/9 a favore di ciascuno dei tre figli**.

●●● **4 aprile 1997 – Denuncia di successione n. 67 vol. 1419**, relativa ad **eredità relitta**, presentata a Bari e trascritta in data 11 novembre 2006, n.



62386/42053, avente per oggetto nuovamente **la particella del fg 3 n. 161 sub 1**, che anche all'epoca di questa seconda denuncia di successione era **individuata ancora catastalmente in categoria C/2**.

Figurava nell'attivo della successione anche il **fabbricato in Valenzano, individuato catastalmente come particella del fg 3 n. 62 sub 4, categoria A/2 classe 3, consistenza 23 vani, a piano terra, piano primo e piano interrato**. Tale fabbricato nell'ottobre del 2006 è stato diviso in tre appartamenti, che costituiscono gli attuali immobili individuati come particelle 62 sub 5, 62 sub 6 e 62 sub 7.

Le **quote ereditarie** erano quelle previste dalla legge, ossia **1/3 a favore della vedova e 2/9 a favore di ciascuno dei tre figli**.

●●● **2 ottobre 2006 – Denuncia di successione n. 74 vol. 220**, relativa ad **eredità relitta**, presentata a Bari e trascritta in data 28 febbraio 2007, n. 12929/8969, avente per oggetto nuovamente **la particella del fg 3 n. 161 sub 1**, che all'epoca di questa seconda denuncia di successione era **individuata catastalmente non più nella categoria C/2, ma in categoria C/6, autorimessa**.

Figurava nell'attivo della successione nuovamente anche il **fabbricato in Valenzano, ora individuato catastalmente come particella del fg 3 n. 62, senza sub, in categoria A/2 classe 3, di consistenza 23 vani, a piano terra, piano primo e piano interrato** (pochi giorni dopo, il 12 ottobre 2006, l'immobile veniva frazionato nelle attuali tre particelle 62 sub 5, 62 sub 6 e 62 sub 7).

Le **quote ereditarie** erano quelle previste dalla legge, ossia **1/3 a favore della vedova e 2/9 a favore di ciascuno dei tre figli**.



La **particella individuata nel catasto fabbricati come n. 161 sub 1 del foglio 3** di Valenzano, che fin dall'impianto meccanografico nel 30 giugno 1987 era individuata catastalmente in **categoria C/2**, in data **20 novembre 1998 era stata trasformata in autorimessa (cat. C/6 classe 3)**, con **consistenza aggiornata in 47 mq.**

5. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE

La costruzione è stata realizzata in **zona di espansione C1** del **Programma di Fabbricazione di Valenzano** (si osservi la tavola in allegato "VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE").

Tale tipo di zona urbanistica è normata dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione:

"... Art. 12 – Zone di espansione C1

Nelle zone di espansione C1 la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 8 della presente norma.

L'urbanizzazione e l'edificazione di tali zone è subordinata all'approvazione dei piani di lottizzazione o piani-quadro interessanti almeno un'intera maglia urbana; in tali zone dovranno essere rispettati, nella redazione dei progetti di lottizzazione o piani-quadro, i seguenti indici e parametri.

I_t = Indice di fabbricabilità territoriale: 0,6 mc/mq.

S_m = Superficie minima d'intervento: 5000 mq.

H = Altezza massima del fabbricato: ml. 8,00.

R_c = Rapporto massimo di copertura: 20%.

D_c = Distacco dai confini: $H/2$; minimo 5 ml.

D_f = Distacco tra i fabbricati: la distanza tra i fabbricati dovrà essere pari all'altezza dei fabbricati più alti che si fronteggiano ed in ogni caso non dovrà essere minore di mt. 10 (dieci).

D_s = Distacco dalle strade: secondo le norme citate dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

S_1 = Aree per l'urbanizzazione primaria: parcheggi = 2,5 mq/100 mc.

S_2 = Aree per l'urbanizzazione secondaria: 9 mq/100 mc.

L_m = Lotto minimo: mq. 1.200.

La costruzione realizzata ha una cubatura fuori terra di circa 1.200 mc, per cui tutta la volumetria disponibile è stata già utilizzata ed il suolo della



particella 62 non ha più suscettività edificatoria residua.

Come detto, **la costruzione, per la parte a piano interrato, non è amministrativamente in regola.**

6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Si riepilogano i vincoli risultanti sui beni in esame dalla documentazione ipocatastale fornita dal creditore precedente e li dettagliatamente descritti, **aggiornati dallo scrivente alla data del 27 settembre 2022:**

◆◆ 25 gennaio 2007 – trascrizione N. 5623 R.G. e 3915 R.P. di atto di costituzione di vincolo di destinazione atto notaio Francesco MAZZA di Valenzano n. 33530 del 22 gennaio 2007, con cui veniva vincolata a parcheggio la porzione del piano terra di mq.16 (sedici) destinata a posto auto per soggetti con ridotte capacità motorie e precisamente gravante su **terreno in Valenzano fol.3, ptc. 62**, a favore del Comune di Valenzano e contro

■■■ 26 settembre 2008 – trascrizione N. 45723 R.G. e 30580 R.P. di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario della **Corte di Appello di Bari** in data **19 settembre 2008 rep. 4707** a favore di

per ½ e per 1/2 e contro

per 2/9 e per 1/3, gravante, tra l'altro, su:

1) autorimessa in Valenzano via Bari 5-261; fg 3, p.lla 161 sub 1

■■■ 6 maggio 2009 – trascrizione N. 18958 R.G. e 13008 R.P. di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario della **Corte di Appello di Bari** in data **28 aprile 2009 rep. 2601** a favore di e



contro

per 34/100, B

per 22/100,

per 322/100,

per 22/100, gravante su:

1) abitazione in Valenzano via Einstein 5, p.T., vani 9,5; fg 3, p.lla 62

sub 5;

2) abitazione in Valenzano via Einstein 5, p.t-1, vani 8,5; fg 3, p.lla 62

sub 6;

3) abitazione in Valenzano via Einstein 7, p.S1, vani 5,5; fg 3, p.lla 62

sub 7;

4) autorimessa in Valenzano via Bari 261, p.T.; fg 3, p.lla 161 sub 1.

A questi vincoli, come da **ispezioni ipotecarie allegare in copia**, risulta aggiunto il seguente:

●●● 18 ottobre 2010 – Iscrizione (N. 46995 R.G. e N. 10870 R.P.) di **ipoteca giudiziale** per **€ 102.000.000** a favore di _____, contro

per 2/9000,

per 3/9000,

per 2/9000,

per 2/9000, a seguito di **Decreto Ingintivo del Pres. Tribu-**

nale Bari rep. 281/2010 su capitale di **€ 89.831,80**, gravante su:

1) abitazione in Valenzano via Einstein 5, p.T., vani 9,5; fg 3, p.lla 62

sub 5;

2) abitazione in Valenzano via Einstein 5, p.t-1, vani 8,5; fg 3, p.lla 62

sub 6;

3) abitazione in Valenzano via Einstein 7, p.S1, vani 5,5; fg 3, p.lla 62

sub 7;

4) autorimessa in Valenzano via Bari 261, p.T.; fg 3, p.lla 161 sub 1.



7. VALORI DI MERCATO DI IMMOBILI DEL TIPO IN ESAME

VALORI CORRENTI DEL MERCATO

I prezzi delle unità residenziali, ubicate in zona suburbana di Valenzano, lungo la provinciale per Bari, la provinciale per Ceglie del Campo e la Via Curticelli, secondo quanto emerge dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenda del Territorio e dal software GEOPOL della stessa Agenzia, oscillano, con riferimento al primo semestre del 2021, **per le ville, tra 1.500 €/mq e 2.000 €/mq.**



Le quotazioni si riferiscono al primo semestre del 2021, ma si può considerare che possano essere utilizzate ugualmente all'attualità, con una



maggiorazione di circa il 2% (si osservi il grafico immobiliare.it riportato nella pagina precedente, relativo all'andamento del mercato immobiliare residenziale a Valenzano, che evidenzia a settembre 2021 un valore medio di 1.342 €/mq e a settembre del 2022 di 1.375 €/mq). Pertanto i **valori attualizzati** diventano **1.530 €/mq** e **2.040 €/mq**

Lo scrivente ritiene di utilizzare una **valutazione di partenza**, mediata tra le due quotazioni sopra riportate, di **1.785 €/mq**, che verrà di seguito corretta in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame.

8. VALORI EFFETTIVI DI STIMA

Si precisa, preliminarmente, che gli immobili non sono locati e sono nella disponibilità diretta dei debitori.

Si ritiene di effettuare una valutazione unica del valore unitario, in quanto è rilevato, in corso del sopralluogo, che le diverse unità immobiliari hanno mediamente lo stesso livello qualitativo e manutentivo.

Appartamenti di piano terra e primo piano

Si considererà una **superficie commerciale dei due appartamenti** pari alla somma di quelle dei sub 8 e sub 9, pari a **430 mq**,

La somma delle **superfici commerciali dei sette locali deposito** (sub da 10 a 16) risulta pari a **156 mq**, la **superficie commerciale dell'autorimessa** è pari a **38 mq**

Lo scrivente, come anticipato, per passare dai valori medi di stima degli immobili abitativi in oggetto ai valori effettivi (**V_{st}**), utilizzerà alcuni coefficienti che permetteranno di valutare le caratteristiche specifiche degli immobili in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo. I coefficienti sono:



1. **C_s – Correttivo di superficie** - tiene conto delle dimensioni dell'unità immobiliare di tipo abitativo (in fabbricati plurifamiliari) e del livello di piano, che influiscono sulla sua commerciabilità (da Provvedimento Agenzia Entrate del 27 luglio 2007), secondo al formula e i coefficienti riportati di seguito.

K = (K₁ + 3 x K₂) / 4 con

K1 in base alla superficie catastale (o commerciale)	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0
K2 livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Il coefficiente correttivo viene utilizzato a partire dal valore unitario minimo dell'OMI, come moltiplicatore del valore della fascia di oscillazione, per giungere al valore base corretto:

$$V_{\text{normale}} = V_{\text{min.OMI}} + K \times (V_{\text{max.OMI}} - V_{\text{min.OMI}})$$

Più in generale, l'Osservatorio FIAIP assume che il massimo calo per una superficie elevata sia dell'ordine del **5÷6% sul valore medio della quotazione unitaria**.

2. **C_i – Correttivo per l'impiantistica** – tiene conto della tipologia, della vetustà e della condizione degli impianti essenziali dell'unità immobiliare e della presenza degli impianti di tipo non essenziale (ad esempio videocitofono, climatizzazione, riscaldamento autonomo, antiintrusione, ecc). Sempre secondo la FIAIP tale fattore può incidere per il **4÷5% del**



valore unitario quotato;

3. **C_p – Correttivo per le pertinenze accessorie** – tiene conto delle pertinenze esclusive “di ornamento” (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini, ecc) a disposizione dell’immobile, sempre in relazione alla media della zona OMI. Anche per questo coefficiente la FIAIP stima un’incidenza del **4÷5% del valore unitario quotato;**

4. **C_u – Correttivo per l’ubicazione** – tiene conto della posizione (affacci, luminosità, posizione del fabbricato nell’ambito della zona OMI). Secondo la FIAIP questo fattore può influenzare il valore unitario dell’unità immobiliare **tra il 10% e il 20%.**

5. **C_{qm} - Correttivo di qualità, di stato di manutenzione, vetustà e tipologia** - tiene conto dell’epoca di realizzazione dell’unità immobiliare e della qualità delle caratteristiche costruttive del fabbricato (sempre in relazione alla media del quartiere), oltre che dello stato manutentivo dello stesso. Si ricava da un tabulato della rivista di riferimento del settore, IL CONSULENTE IMMOBILIARE, riportato nella pagina seguente.

6. **C_f – Correttivo per la funzionalità** – tiene conto della comodità d’uso dell’unità immobiliare della dotazione di pertinenze “esclusive” di servizio (cantine, soffitte, locali deposito), nonché della dimensione, della forma e della disposizione dei vani. Questo fattore (fonte FIAIP) può arrivare ad incidere **fino al 15% sul valore unitario dell’immobile.**

Il calcolo del valore unitario effettivo di ciascuna unità immobiliare si eseguirà in funzione del valore medio di partenza, modificato con i correttivi (di tipo moltiplicativo) sopra riportati, che si determineranno e motive-



ranno immobile per immobile, dopo di che si confronterà il risultato ottenuto con la fascia di oscillazione prevista dall'OMI, per valutarne eventuali scostamenti.

Nell'ipotesi che vi siano fattori particolari specifici che giustificano per un immobile quotazioni unitarie inferiori o superiori a quelli medi del mercato, si utilizzeranno, giustificandoli, valori dei coefficienti anche superiori o inferiori al range sopra specificato.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi
(moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zona corrispondenti)

età e qualifica dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
edificio nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Lo scrivente ha ritenuto di utilizzare come quotazione media di partenza



quella sopra indicata, per cui considererò una **fascia di oscillazione pari alla differenza tra il minimo e il massimo, ossia 510 €/mq (2.040-1.530).**

Correttivo di Superficie

Nel caso in esame, con la superficie abitativa di oltre 400 mq, si ha che **K₁** è pari a zero, **K₂**, considerato che la villa ha solo due piani, si utilizza un valore medio tra 0 e 1, ossia **0,5**, per cui si ha **K = 0,375** e, di conseguenza, $V_{normale} = V_{min.OMI} + K \times (V_{max.OMI} - V_{min.OMI}) = 1.530 + 0,375 \times 510 \approx 1.721 \text{ €/mq}$

Questo valore diventa il **nuovo valore base**, al posto di 1.785 €/mq

Correttivo per l'impiantistica C_i

Non si sono rilevati impianti di particolare rilevanza, per cui si utilizza un correttivo di valore unitario, che pone l'immobile nella media di quelle circostanti, **C_i = 1,00.**

Correttivo per le pertinenze accessorie C_p

La villa ha grandi balconi e porticati, un giardino tenuto bene e una grande piscina, per cui si utilizza la maggiorazione massima prevista dalla FIAIP, ossia un coefficiente **C_p = 1,05.**

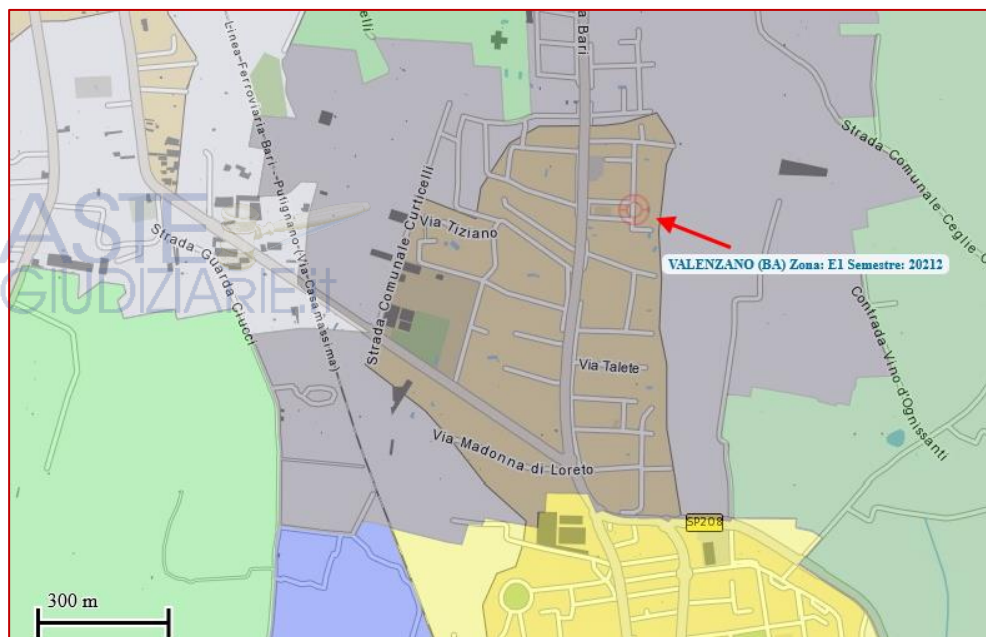
Coefficiente di ubicazione C_u

L'ubicazione dell'immobile nell'ambito della zona abitata estesa lungo la provinciale per Bari (zona OMI E1) è quella che si può osservare dalle mappe e dalle aerofoto allegate in precedenza e da quella seguente, con le zone OMI del comune di Valenzano, che ne riportano la posizione rispetto alle principali arterie di comunicazione.

Considerato che la particella in esame si trova in posizione centrale della zona OMI E1 (tutta quella in grigio, di cui la parte in marrone è quella



attualmente urbanizzata), si ritiene di utilizzare un coefficiente di ubicazione medio, ossia $C_u = 1,00$.



Correttivo di qualità, di stato di manutenzione, vetustà e tipologia C_{amv}

L'immobile è stato realizzato nei primi anni '80, ma è stato successivamente ristrutturato integralmente, quando è stato frazionato, negli anni 2006-2007, pertanto si ritiene di considerare la vetustà a partire da tale data.

Per quanto attiene alla tipologia costruttiva, si tratta di un normale edificio **signorile**, in **buono stato di conservazione**, pertanto, in base alla tabella del CONSULENTE IMMOBILIARE, al coefficiente si può assegnare il valore **0,80**, che vale, però, per confronto con immobili nuovi, che l'Agenzia delle Entrate valuta al 30% in più di quelli usati in condizioni normali, cui assegna il coefficiente unitario. Di conseguenza, poiché nella quotazione utilizzata si è già considerata la condizione di uso della villa, per



rapportarla ad un immobile ordinario nuovo, il coefficiente trovato va maggiorato del detto 30% e diventa $C_{qmv} = 0,80 * 1,30 = 1,04$

Coefficiente di funzionalità C_f

L'immobile dispone di ampi spazi (sono circa 196 mq commerciali totali) e pochi pilastri, ed è stato diviso in maniera molto razionale, per cui i vani che lo costituiscono sono di dimensioni abbondanti e ben fruibili. Pertanto, si ritiene di utilizzare, anche per questo coefficiente un valore maggiore di zero; la maggior parte delle ville realizzate successivamente hanno vani assai più piccoli e superfici totali molto minori, sempre con l'utilizzo del piano interrato ad uso abitativo (molto diffuso nella zona suburbana di Valenzano).

Si valuta la funzionalità con un coefficiente $C_f = 1,10$.

Il valore complessivo dei cinque ultimi coefficienti è pari a:

$$C = C_i * C_p * C_u * C_{qmv} * C_f = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,04 * 1,10 = 1,20$$

Il valore unitario effettivo di stima risulta, pertanto, pari a:

$$V_{unit} = 1.721 \times 1,20 = 2.065 \text{ €/mq}$$

Il valore commerciale della zona abitativa della villa, i due appartamenti di piano terra e primo piano, risulta, quindi, pari a:

$$V_{app} = (208+222) \text{ mq} \times 2.065 \text{ €/mq} \approx 888.000 \text{ €}$$

Locali deposito da sub 10 a sub 16

La quotazione dei locali deposito nel comune di Valenzano, a prescindere dalla loro ubicazione, secondo l'Osservatorio dell' Agenzia delle Entrate, oscillava, nel secondo semestre del 2021, tra 850 e 1.200 €/mq. Il valore medio è pari a 1.025 €/mq; l'aggiornamento del 2% per aggiornarlo all'attualità, porta questo valore medio a circa **1.046 €/mq**, da



considerare come **valore base della stima**.

Il piano terreno della villa è stato oggetto di recentissima manutenzione straordinaria, per cui lo si può considerare alla stregua del nuovo, che per l' Agenzia delle Entrate vale il 30% in più dell'usato. Pertanto, il valore unitario che si ritiene di utilizzare risulta pari a **1.360 €/mq**.

Per i locali commerciali non si usano coefficienti particolari; peraltro, la quotazione è più o meno uniforme nell'intero abitato di Valenzano.

Di conseguenza, atteso che nel calcolo delle superfici commerciali si è già usato un coefficiente di riduzione 0,80 per tener conto che si tratta di locali interrati, ma con accessi da ampia rampa pedonale o da rampa carrabile, si ritiene di utilizzare come valore unitario quello appena trovato. Di conseguenza, il piano interrato della villa, che ha superficie commerciale complessiva di 156 mq, ha un valore di:

$$V_{dep} = 156 \text{ mq} \times 1.360 \text{ €/mq} \approx \mathbf{212.000 \text{ €}}$$

Autorimessa p.lla 161 sub 1

Per l'autorimessa, si considera il valore standard unitario pari al 50% del valore degli immobili, nel caso in esame degli appartamenti, valutati a 2.065 €/mq.

Pertanto, con la superficie commerciale che tiene conto della posizione interrata dell'autorimessa, ossia **38 mq**, il valore commerciale della stessa è pari a:

$$V_{autorim} = 38 \text{ mq} \times 2.065 \times 0,50 \text{ €/mq} \approx \mathbf{39.000 \text{ €}}$$

Piscina

Una piscina interrata di 12 m x 6 m, del tipo di quella realizzata dietro la villa, all'attualità, ha un costo di realizzazione di circa 40.000 €, secondo



la letteratura tecnica. Per tenere conto della condizione di usato in normali condizioni di manutenzione, si può valutare, come anche si è fatto per gli appartamenti, che il nuovo valga il 30% più dell'usato e che, quindi, per la piscina in esame il valore da assegnare sia:

$$V_{\text{piscina}} = 40.000 \text{ €} / 1,30 \approx 31.000 \text{ €}$$



Valore totale dell'immobile

In conclusione, il **valore commerciale dell'immobile, considerato unitariamente**, in quanto, come detto, per le sue caratteristiche costruttiva e anche per il vincolo a parcheggio dell'autorimessa, risulta pari, all'attualità, a:

$$V_{\text{totale}} = 888.000 \text{ €} + 212.000 \text{ €} + 39.000 \text{ €} + 31.000 \text{ €} = 1.170.000 \text{ €}$$

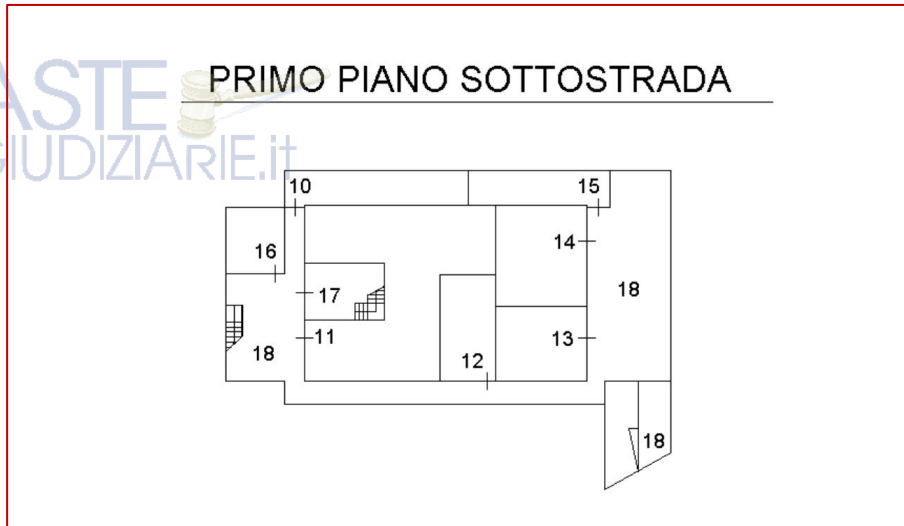
9. ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo scrivente ha evidenziato come l'immobile in esame non sia regolare amministrativamente. All'epoca della prima perizia la distribuzione interna era stata completamente stravolta, modificando le superfici delle diverse unità immobiliari, ma ora, molto di recente, parte delle irregolarità presenti sono state eliminate. Infatti, come si è evidenziato con il confronto tra le planimetrie del 2006 e quelle attuali, accatastate nel 2021, i due appartamenti di piano terra e primo piano sono stati riportati alle superfici ed alle disposizioni interne approvate nel 2007. Anche l'autorimessa non ha subito alcuna modifica rispetto alla situazione originaria, amministrativamente regolare.

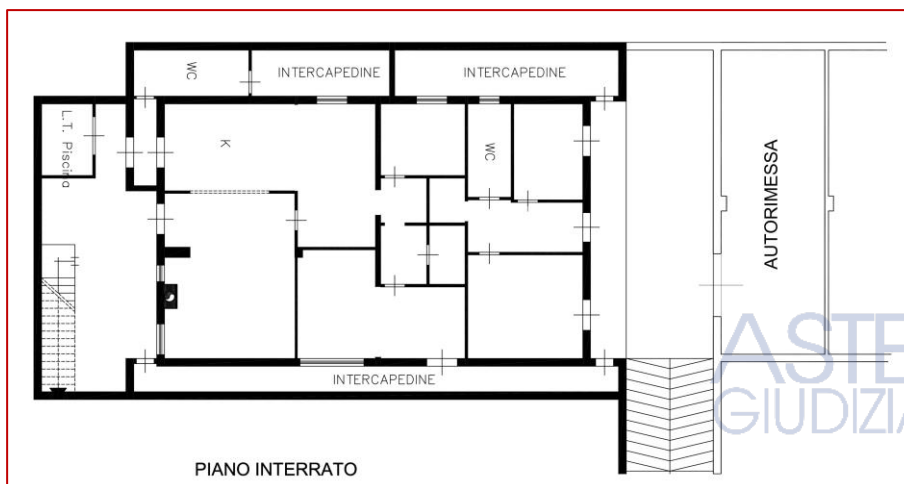
Invece, per quanto riguarda la situazione del piano interrato, è stata depositata nel 2021 una situazione catastale che vede la superficie del



piano suddivisa in sette locali deposito (categoria catastale C2). Le planimetrie dei detti locali sono state riportate nel corso della presente relazione e l'elaborato planimetrico, riportato nella pagina 16 e qui sotto in stralcio, ne mostra la disposizione nell'interrato della costruzione.



Il sopralluogo, invece, ha evidenziato una disposizione interna del piano interrato differente, che si riporta di seguito, in quanto si rileva la presenza di divisioni diverse, che appaiono proprie di unità abitative, non di locali deposito.



Pertanto, **per regolarizzare la situazione dell'interrato**, occorre, anche senza demolire i tramezzi realizzati (necessario se si volesse realizzare la disposizione dell'interrato corrispondente a quella dell'elaborato planimetrico), **indicare tutti i locali come depositi e presentare un permesso di costruire in sanatoria, relativo al solo piano interrato, al Comune.**

Diversamente, bisognerebbe demolire tutti i tramezzi e realizzare i sette locali deposito attualmente accatastati.

CONCLUSIONI

Lo scrivente, calcolati i valori di mercato delle singole unità immobiliari che costituiscono all'attualità l'assieme degli immobili pignorati (pur essendo diversi da essi come consistenze singole), precisa che:

- gli appartamenti a piano terra e primo piano all'attualità sono regolari amministrativamente e catastalmente;
- il piano interrato non è regolare amministrativamente, in quanto la distribuzione interna è diversa da quella catastale e la situazione appare di tipo abitativo e non di deposito, unica destinazione ammissibile per il piano interrato – la situazione si può sanare unicamente dichiarando al Comune che il piano interrato è destinato a deposito, dopo averlo riportato realmente a tale situazione distributiva;
- l'autorimessa è regolare amministrativamente e catastalmente, ma è vincolata di fatto come parcheggio dei tre appartamenti, per cui non può essere venduta autonomamente.

Pertanto, i quattro immobili sopra descritti possono essere venduti sol-



tanto come lotto unico (appartamenti, locali deposito, autorimessa e piscina), del valore complessivo di:

$$V_{\text{lotto}} = (888.000 + 212.000 + 39.000 + 31.000) \text{ €} = 1.170.000 \text{ €}$$

Per rendere l'immobile amministrativamente e catastalmente regolare, vi sono da sostenere spese tecniche ed amministrative dell'ordine di circa diecimila Euro se non si vuole modificare la attuale disposizione interna, spese dell'ordine di circa cinquantamila euro se si vuole riportare il piano interrato alla situazione catastale depositata nel 2021.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile, senza i lavori edili di modifica interna, si riduce al valore di circa 1.160.000 Euro, nel primo caso, a quello di 1.120.000 € nel secondo caso.

ALLEGATI

Si allegano, oltre alla documentazione ipocatastale integrativa e alla nota spese (che verrà depositata tra qualche giorno):

1. planimetrie e visure catastali storiche aggiornate degli immobili;
2. tabulato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con le quotazioni immobiliari della zona in esame.

Bari, data del deposito


Ing. Salvatore Consiglio
Ord. Ing. Bari n. 2441

70124 Bari – Via Mauro Amoruso 25/A
telefono cellulare: 336.831238
indirizzo pec: salvatore.consiglio@ingpec.eu
C.F.: CNSSVT49M02A6620 – P.IVA: 01052970728



TRIBUNALE DI BARI

(Esecuzione Immobiliare – G.E. dott. Marisa ATTOLLINO)



INTEGRAZIONE

AGGIORNAMENTO STIMA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Proc. Esecuzione Immobiliare n° **1083/1997** R. G. Esec.

ISTITUTO DI CREDITO FONDIARIO S.P.A. + 5 (promotori) in danno di
(debitori).

DATA DEL GIURAMENTO: 17 febbraio 2010.

PREMESSA

Nella perizia aggiornata non sono stati esposti nel dettaglio alcuni aspetti dell'immobile che sono necessari per la vendita dello stesso.

Si tratta della descrizione esatta della composizione delle unità catastali che compongono il bene e la specificazione dei confini dello stesso.

Di seguito vengono analizzati tali aspetti.

CONFINI

Si riporta nella pagina seguente uno stralcio dall'estratto di mappa catastale, con l'indicazione delle particelle terreni del foglio 3 di Valenzano confinanti con quelle dell'immobile in esame, la particella 62 e la particella 161 sub 1. Nell'estratto di mappa il Nord è in alto.

La particella terreni 62, su cui insiste la villa, confina da Ovest con la Via Einstein, confina da Nord con la particella 172, di proprietà di terzi, (su cui è edificata altra villa), confina da Est con le particelle 191 e 192 di

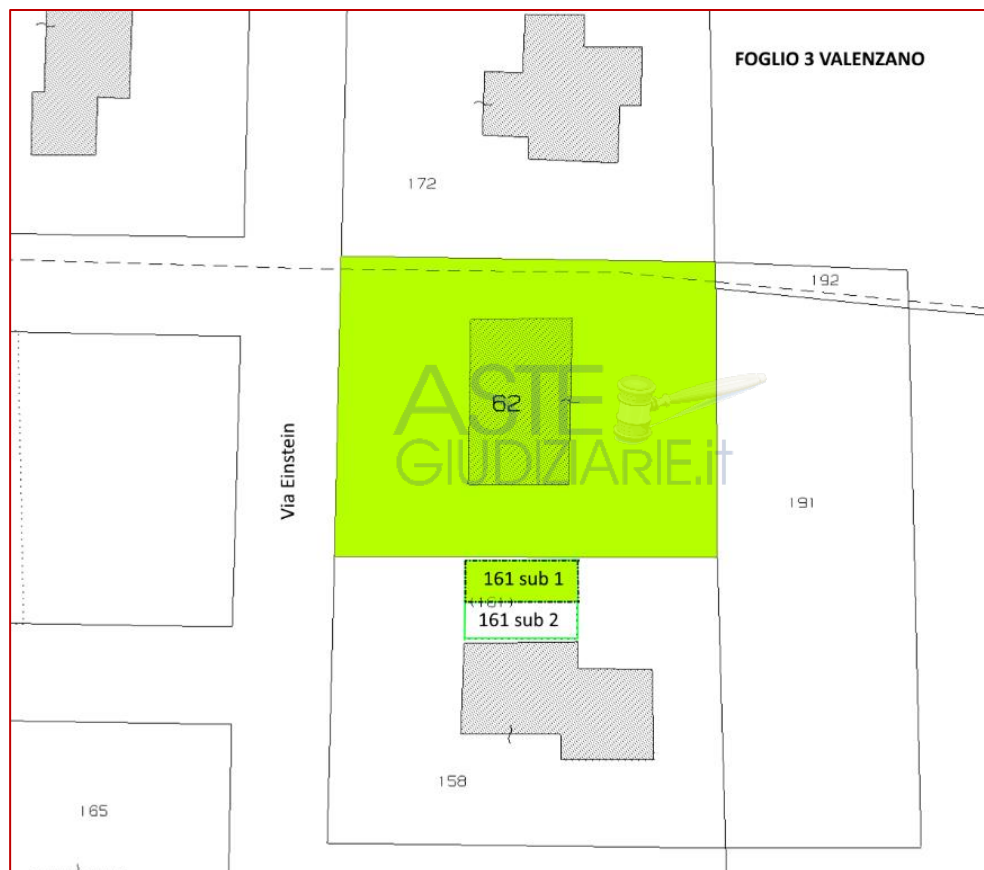


- pagina n. 1 di 3 -



proprietà di terzi, che sono suoli agricoli, confina da Sud con le particelle 161 e 158.

Sulla particella 158, di proprietà di terzi, è edificata altra villa, mentre la particella 161, adiacente al confine con la particella 62, contiene un locale interrato, del quale la parte più a Nord (colorata in verde), adiacente al confine ed identificata catastalmente come particella 161 sub 1, appartiene sempre agli eredi _____, mentre la parte più a Sud (p.lla 161 sub 2) appartiene a terzi proprietari della particella 158.



Come si è chiarito nella perizia, la parte a piano terra della intera particella 161 appartiene ai proprietari della particella 158.



DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto in esame è costituito da una villa con due piani fuori terra ed un piano interrato, oltre a un box auto interrato. Nel dettaglio, gli immobili che formano il lotto sono:

- appartamento a primo piano, con accesso dal piano terra a mezzo di scala in muratura, con cinque vani utili, un vano cucina abitabile, tre disimpegni, tre vani bagno e due ampi balconi coperti;
- appartamento a piano terra, con accesso dal giardino circostante, con un grande salone, tre vani utili, un vano cucina, una vano bagno, un disimpegno e due ampi porticati;
- zona deposito a piano interrato, estesa quanto i due piani soprastanti, catastalmente divisa in n. 7 locali, ma all'attualità con distribuzione interna molto diversa, sanabile amministrativamente e catastalmente, pur sempre con destinazione a deposito;
- autorimessa a piano interrato, ubicata nella particella catastale adiacente da Sud a quella su cui sorge la villa e con accesso da rampa carrabile che corre lungo il lato Sud della particella della villa;
- piscina scoperta interrata, sita nel giardino, estesa 12 m x 6 m, con locale impianti sito a livello del piano interrato della villa.

Bari, data del deposito telematico.


Ing. Salvatore Consiglio
Ord. Ing. Bari n. 2441

70124 Bari – Via Mauro Amoruso 25/A
telefono cellulare: 336.831238

indirizzo pec: salvatore.consiglio@ingpec.eu
C.F.: CNSSVT49M02A6620 – P.IVA: 01052970728



TRIBUNALE DI BARI

(Esecuzione Immobiliare – G.E. dott. Marisa ATTOLLINO)

SECONDA INTEGRAZIONE

AGGIORNAMENTO STIMA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Proc. Esecuzione Immobiliare n° **1083/1997** R. G. Esec.

ISTITUTO DI CREDITO FONDIARIO S.P.A. + 5 (promotori) in danno di
(debitori).

DATA DEL GIURAMENTO: 17 febbraio 2010.

PREMESSA

Nell'aggiornamento della perizia non era stata effettuata la riduzione di valore dell'immobile, per coerenza con la perizia originaria, nella quale ugualmente non era stata effettuata tale detrazione.

Per completezza, comunque, si effettua tale calcolo, che viene riportato di seguito, per la valutazione che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione amministrativa totale della costruzione.

DETRAZIONE DEL 15% SUL VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile, tenuto conto delle spese prevedibili per la sua regolarizzazione amministrativa, era stato indicato come:

“Per rendere l'immobile amministrativamente e catastalmente regolare, vi sono da sostenere spese tecniche ed amministrative dell'ordine di circa diecimila Euro se non si vuole modificare la attuale disposizione



interna, spese dell'ordine di circa cinquantamila euro se si vuole riportare il piano interrato alla situazione catastale depositata nel 2021.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile, senza i lavori edili di modifica interna, si riduce al valore di circa 1.160.000 Euro, nel primo caso, a quello di 1.120.000 € nel secondo caso."

Sulla base di tali considerazioni, si si intende riportare l'immobile alla condizione corrispondente alla planimetria catastale depositata nel 2021, **il suo valore di vendita diventa di € 1.120.000.**

Tale valore, ridotto del 15%, per tener conto di eventuali vizi e/o difetti nascosti, diventa:

$$V_{\text{lotto.rid.15}} = \text{€ } (1.120.000 \times 0,85) = \text{€ } 952.000.$$

Bari, data del deposito telematico.


Ing. Salvatore Consiglio
Ord. Ing. Bari n. 2441
70124 Bari – Via Mauro Amoroso 25/A
telefono cellulare: 336.831238
indirizzo pec: salvatore.consiglio@ingpec.eu
C.F.: CNSSVT49M02A6620 – P.IVA: 01052970728

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- pagina n. 2 di 2 -

