

del 24-01-22



TRIBUNALE DI BARI

I^a Sezione Civile

Giudice Togato Dott. Giuseppe Marseglia



RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura civile di contenzioso n. 11006/2020 R.G.

[REDACTED]

c/

[REDACTED]



Consulente tecnico di Ufficio: Dott. Ing. Vincenzo Lopopolo

Studio professionale in Bari alla Via Luigi Ricchioni n.10/T

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri Barletta-Andria-Trani al n.989

Iscritto nell'Elenco dei Consulenti tecnici di Ufficio del Tribunale di Bari al n. 3149

Iscritto nell'Elenco dei Periti per la Procura della Repubblica di Bari al n. 348

Email: vincenzolopopolo@libero.it; PEC: vincenzo.lopopolo@ingpec.eu





PROCEDURA CIVILE DI CONTENZIOSO

[redacted] (Cod. Fisc: [redacted])

[redacted] Cod. Fisc: [redacted]

elettivamente domiciliati ai fini della presente procedura presso
l'Avv. Alberto Di Cagno e l'Avv. Gabriella Di Cagno
che li rappresentano e li difendono, con

studio professionale sito in Bari alla via Sparano da Bari, n. 50,

contro

[redacted] (Cod. Fisc: [redacted])

(Cod. Fisc: [redacted] Cod. Fisc: [redacted])

[redacted] elettivamente domiciliati

ai fini della presente procedura presso

l'Avv. Giuseppe Sconza che li rappresenta e difende, con

studio professionale sito in Bitritto (Ba) alla via Carlo Alberto n. 97;

+

[redacted] (Cod. Fisc: [redacted])

elettivamente domiciliato ai fini della presente procedura presso

le Avv.te Maria Franciano e Maria Sisto che lo rappresentano e difendono, con

studio professionale sito Bari alla via Goffredo di Crollalanza n. 2;

+

[redacted] (Cod. Fis: [redacted]) (Cod. Fisc: [redacted])

[redacted] (Cod. Fisc: [redacted])

[redacted] elettivamente domiciliati

ai fini della presente procedura presso

l'Avv. Domenico Casciabanca che li rappresenta e difende, con





studio professionale sito in Bari, alla via Sagarriga Visconti n. 100;

+

[REDACTED] (Cod. Fisc: [REDACTED],

elettivamente domiciliato ai fini della presente procedura presso

l'Avv. Giuseppe Muolo che lo rappresenta e difende.

Studio professionale sito in Bari, alla via Luigi De Laurentis, n. 29;

+

[REDACTED] Cod. Fisc: [REDACTED] a (Cod.

Fisc: [REDACTED] Cod. Fisc:

[REDACTED] elettivamente domiciliati

ai fini della presente procedura presso

l'Avv. Dario Virgintino che li rappresenta e difende, con

studio professionale sito in Bari, alla via Dante Alighieri, n. 87;

+

[REDACTED] (Cod. Fis: [REDACTED])

elettivamente domiciliata ai fini della presente procedura presso

gli Avv.ti Antonio Benegiamo e Valeria Nanna che la rappresentano e

difendono, con

studio professionale sito in Bari, alla via Dante Alighieri, n. 87.

Bari, li 30/09/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Vincenzo Lopopolo



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Ill.mo Sig. Giudice Togato

Dott. Giuseppe Marseglia

RELAZIONE PERITALE

1. Premessa e quesiti.

Con Verbale di udienza in data 01/02/2021, la S.V. ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Lopopolo in qualità di Consulente Tecnico d'ufficio per la procedura di contenzioso civile promossa da sig.ra [redacted] + I nei confronti dei sigg.ri [redacted] + II e contestualmente ha fissato l'udienza di comparizione per il giuramento di rito promissorio in data 14/06/2021.

Presente all'udienza, il sottoscritto ha accettato l'incarico conferitogli, prestando giuramento promissorio e si impegnava alla trasmissione della relazione scritta alle Parti regolarmente costituite, entro novanta giorni decorrenti dall'inizio delle operazioni peritali, fissate contestualmente per il giorno 05/07/2021, previa nota di convocazione ai Procuratori delle Parti a mezzo Posta elettronica certificata.

Si autorizzava, altresì, il consulente nominato ad effettuare i necessari rilievi metrici, fotografici, al ritiro dei fascicoli di Parte, oltre che ad avvalersi di collaboratori nonché all'uso del mezzo proprio per tutti gli spostamenti resi necessari.

A seguito del Verbale di udienza in data 14/06/2021, al Consulente nominato, sono stati posti i quesiti di cui alla prefata Ordinanza, quale mezzo istruttorio e precisamente:

- 1) "Previo sopralluogo, descriva il CTU, i beni oggetto del compendio, traendone documentazione planimetrica e fotografica.";
- 2) "Accerti altresì la divisibilità in rottura dei beni suddetti e elabori uno o più progetti di divisione. In caso negativo accerti il qui probabile valore di mercato dei beni all'attualità.";

ASTE GIUDIZIARIE.IT



3) "Riferisca infine ogni ulteriore circostanza di natura tecnica che ritiene utile ai fini della decisione e, ove possibile, tenti la conciliazione".

2. Operazioni peritali

Il C.T.U., dopo aver letto dettagliatamente i fascicoli di causa, ha compiuto il primo sopralluogo di rito per l'acquisizione dei primi elementi utili all'espletamento dell'incarico.

In data 05/07/2021, il sottoscritto C.T.U. nominato per la procedura di contenzioso civile n. 11006/2020 R.G. Tribunale di Bari, si è recato presso i luoghi oggetto di contenzioso siti in Bari alla via Archita, palazzina D/2 (Vedasi Allegato n.1 - Documentazione di rito).

Oltre al sottoscritto e all'ausiliaria regolarmente autorizzata Arch. Chiara Tosto, sono comparsi:

- Avv.ti Alberto di Cagno e Gabriella Di Cagno, in qualità di Procuratori e difensore di Parte attrice, unitamente al sig. ██████████ in qualità di Parte attrice in persona;
- Avv. Maria Franciano, in qualità di Procuratrice e difensore di Parte convenuta, per conto del Dott. Vincenzo Di Giovanni, anche in sostituzione dell'Avv. Maria Sisto;
- Arch. Lucrezia Princigalli, in qualità di C.T.P. nominata per conto di Parte convenuta ovvero nella persona della sig.ra ██████████
- Sig. ██████████ in qualità di Parte convenuta in persona, difesa dall'Avv. Domenico Casciabanca.

Alle ore 16:00, il C.T.U., ha dato inizio alle operazioni peritali, dando dapprima lettura dei quesiti formulati dal G.I. nell'udienza del giorno 14/06/2021.

Dopodiché, il C.T.U., ha effettuato un attento e idoneo rilievo metrico e fotografico



dello stato reale dei luoghi, in relazione dapprima all'appartamento sito in Bari alla via Archita, palazzina D/2, nonché delle rispettive pertinenze.

Alle ore 16:28 il sig. ██████████ si allontana dai luoghi di indagine, controfirmando apposito verbale.

Ciò stante, il CTU e le parti, non avendo null'altro da dichiarare, si sono spostati congiuntamente per il prosieguo delle operazioni peritali presso altra unità immobiliare sita in Bari alla via Principe Amedeo n. 226.

Alle ore 16:50, il C.T.U. alla presenza dei presenti ha provveduto ad effettuare un attento e idoneo rilievo metrico-fotografico dei luoghi di causa in contraddittorio con i presenti.

Il C.T.U. altresì ha richiesto ai presenti gli estremi, o altro, degli amministratori condominiali, o comunque gestori condominiali, di ambo le unità immobiliari peritate.

All'uopo l'Avv. Di Cagno si impegnava a fornire i riferimenti dei rappresentanti condominiali pro-tempore con comunicazione formale a mezzo PEC, al fine di poter consentire di conoscere eventuali spese insolute riferibili agli immobili di interesse e consegnava brevi manu al Consulente copia delle planimetrie catastali aggiornate degli immobili di interesse.

Ciò stante, alle ore 17:20, il C.T.U. e i presenti, non avendo null'altro da dichiarare, dichiaravano concluse le operazioni peritali, provvedendo alla redazione del Verbale di sopralluogo n. 1.

3. Identificazione e descrizione dei beni immobili

Per la stesura della presente relazione lo scrivente si è avvalso non solo della verifica dei documenti depositati in atti forniti dalle Parti, ma ha effettuato apposite richieste di accesso agli atti amministrativi, ex Legge n. 241/90 e s.m.i., al fine di espletare al



meglio l'incarico per il quale è stato nominato.

Nello specifico è stata acquisita la necessaria documentazione tecnica e amministrativa presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Bari, per le ricerche catastali e le ispezioni ipotecarie.

Il consulente nominato, in sede sopralluogo ha effettuato la rilevazione analitica e puntuale delle superfici calpestabili per ciascun immobile interessato, verificando la pressochè conformità dello stato reale dei luoghi con la documentazione catastale estratta, rispetto alla cronologia di riferimento, nonché ha provveduto a confrontare le planimetrie catastali estratte con i rilievi metrico-fotografici eseguiti sui luoghi oggetto di indagine, al fine di rilevarne possibili difformità e/o illeciti edilizio-urbanistici.

Il primo dei due immobili oggetto della presente procedura risulta essere:

- appartamento per civile abitazione sito a Bari alla via Archita, palazzina D/2, piano rialzato T-S1, interno 2 e relativa cantinola pertinenziale di piano cantinato, censiti in catasto al foglio 120, particella 51, subalterno 10, categoria A3, classe 4.

Il fabbricato sito in Bari alla via Archita, palazzina D/2, nel quale ricade la prima delle unità immobiliari oggetto della presente, risulta risalente presumibilmente al 1950 circa.

In particolare, il manufatto è sito nel Comune di Bari, nei pressi dell'intersezione stradale tra via Archita e viale Japigia, censito in N.C.E.U al foglio n. 120, particella n. 51, subalterno 10.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Il fabbricato risulta dotato di un piano cantinato adibito a vano cantinole, accessibile tramite rampa di scale direttamente dal piano di ingresso del portone condominiale a quota strada.

Lo stato del complesso edilizio nella sua totalità risulta in sufficienti condizioni manutentive, nonostante l'epoca non più recente del medesimo, non notandosi in effetti segni rilevanti di degrado fisico e strutturale, né tanto meno le finiture mostrano fenomeni importanti di ammaloramenti (*Vedasi Allegato n. 2 - Documentazione fotografica - Fotografia nn. 1÷4*).

L'immobile è sito al piano rialzato della palazzina suddetta e vi si accede dal portone al civico indicato come D/2 del cortile interno della lottizzazione, sito alle spalle di via Archita, risulta raggiungibile dalle presenti nel portone (*Vedasi Allegato n. 2 - Documentazione fotografica - Fotografia nn. 5÷7*).

L'immobile risulta a nord confinante con altra unità abitativa ad est e ovest, a sud si affaccia su via Archita, a nord si affaccia su strada interna.

Lasciandosi alle spalle la porta caposcala si accede alla zona di ingresso, consistente

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



in un corridoio dal quale si distribuiscono i vari ambienti dell'unità immobiliare, dal quale risulta possibile accedere ad un piccolo ripostiglio, alla cucina, nonché a tutte le altre stanze.

Entrando a sinistra si trovano nell'ordine: la porta della cucina e la porta della prima stanza.

Entrando a destra si trovano nell'ordine: la porta della sala, la porta del ripostiglio (interno all'abitazione e privo di finestre), la porta della seconda stanza. Sul fondo del corridoio di ingresso è situata la porta del bagno, consistente in due ambienti quali: sala da bagno e lavatoio finestrato, affacciante a sud sulla strada interna. Il bagno è diviso dal lavatoio da una parete con varco di passaggio privo di serramento. Il lavatoio è chiuso all'esterno da una finestra a nastro, mentre l'immobile in generale risulta privo di balconi.

Gli ambienti hanno altezza interna abitabile pari a metri 3,00 e sono rifiniti con pavimento in cementine d'epoca, risultanti ammalorate.

Sono presenti inoltre rivestimenti ceramici lungo le pareti del bagno e pittura sulle pareti interne e soffitti.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario e fognario (Vedasi Allegato n. 2 - Documentazione fotografica - Fotografia nn. 8÷23). Risulta presente impianto citofono (Vedasi Allegato n. 2 - Documentazione fotografica - Fotografia n. 27). L'impianto di riscaldamento consiste in una stufa posta nel corridoio di ingresso (Vedasi Allegato n. 2 - Documentazione fotografica - Fotografia n. 8), non sono presenti elementi radianti.

L'unità immobiliare risulta provvista di cantinola pertinenziale a piano cantinato, raggiungibile per il tramite di un vano scala.

L'ambiente ha altezza interna pari a metri 2,50 ed è scarsamente rifinito con





pavimentazione non meglio identificabile e pittura sulle pareti interne e soffitti, nonché dotato di una finestra alta con affaccio su strada via Archita (Vedasi Allegato n. 2 - Documentazione fotografica - Fotografia nn. 24-25).

A seguito del sopralluogo tecnico effettuato in data 05/07/2021, non sono state riscontrate difformità di natura edilizia sull'immobile rispetto a quanto rappresentato nella correlata planimetria catastale (Vedasi Allegato n. 3 - Elaborati grafici).

Il secondo dei due immobili oggetto della presente procedura risulta essere:
- appartamento per civile abitazione sito a Bari (BA) in via Principe Amedeo, n. 226, piano 5, censito in catasto al foglio 94, particella 763, subalterno 14, categoria A3, classe 5.

Il fabbricato sito in Bari alla via Principe Amedeo, al numero 226, nel quale ricade la seconda delle unità immobiliari oggetto della presente, risulta risalente agli anni '80. In particolare, il manufatto situato nel Comune di Bari, si colloca nell'isolato di intersezione tra via Principe Amedeo e via Dante Alighieri con via Sagarriga



Visconti e via Quintino Sella. Esso risulta, censito nel N.C.E.U al foglio n. 94, particella n. 763, subalterno 14, e risulta dotato di n. 1 accessi uno pedonali sul fronte in via Principe Amedeo.



Lo stato del complesso edilizio nella sua totalità risulta in buone condizioni manutentive, nonostante l'epoca non più recente del medesimo, non notandosi in effetti segni di degrado fisico e strutturale, né tanto meno le finiture mostrano fenomeni importanti di ammaloramenti (*Vedasi Allegato n. 2 - Documentazione fotografica - Fotografie nn. 28÷29*).

L'immobile è sito al piano quinto della palazzina suddetta e vi si accede dal portone al civico n. 226 di via Principe Amedeo, risulta raggiungibile dalle scale nonché dal corpo ascensore presenti nel portone (*Vedasi Allegato n. 2 - Documentazione fotografica - Fotografie nn. 28÷34*).

L'immobile risulta ad est e ovest confinante con altra unità abitativa, a nord si affaccia su via Principe Amedeo, a sud si affaccia su cortile interno al palazzo e confinante in parte con altra unità immobiliare.

Lasciandosi alle spalle la porta caposcala si accede alla zona di ingresso, consistente in un corridoio dal quale si distribuiscono i vari ambienti dell'unità immobiliare, dal quale risulta possibile accedere alla cucina, nonché a tutte le altre stanze (*Vedasi Allegato n. 2 - Documentazione fotografica - Fotografie nn. 35÷38*).

Entrando a sinistra si trovano nell'ordine: la porta della stanza 1. e la porta della stanza 2.

Entrando a destra si trovano nell'ordine: la porta del wc e la porta della cucina. Sul fondo del corridoio di ingresso è situata la porta della stanza 3.

L'immobile risulta dotato di due balconi.

Il primo si affaccia a nord su via Principe Amedeo, e risulta accessibile dalle stanze 1. e 2.

Il secondo balcone si affaccia a sud, sul cortile interno del palazzo e risulta accessibile dalla stanza 3. e dalla cucina.



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Quest'ultimo balcone contiene un piccolo ripostiglio al suo interno (*Vedasi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica – Fotografia n. 57*), nonché vi si affaccia la finestra del WC.

Gli ambienti hanno altezza interna pari a metri 2,96, sono rifiniti con pavimento in cementine d'epoca per tutti i vani, ad eccezione del wc, che presenta pavimento ceramico. Sono presenti inoltre rivestimenti ceramici lungo le pareti del bagno e della cucina, a mezza altezza rispetto all'altezza complessiva dei vani, e pittura sulle pareti interne e soffitti.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario e fognario, impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti (*Vedasi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica – Fotografia nn. 35÷56*). E' presente il sistema citofono. (*Vedasi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica – Fotografia n. 54*).

A seguito del sopralluogo tecnico effettuato in data 05/07/2021, è stata riscontrata una minima difformità di natura edilizia sull'immobile rispetto a quanto rappresentato nella correlata planimetria catastale, in quanto presente nel balcone esposto a sud un piccolo ripostiglio chiuso. La situazione corretta è stata riportata nei documenti grafici allegati restituiti dal C.T.U. (*Vedasi Allegato n. 3 – Elaborati grafici*).

4. Esame e giudizio valutativo dei beni immobili.

In merito a quanto sopra riportato, in merito alla descrizione di beni oggetto del compendio, si ritiene soddisfatto il primo dei quesiti del Giudice adito, riportato testualmente:

1) "Previo sopralluogo, descriva il CTU, i beni oggetto del compendio, traendone documentazione planimetrica e fotografica.";

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Si rimanda pertanto agli allegati (*Vedasi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica e Allegato n. 4 – Elaborati grafici*).

Tornando al merito della presente procedura di contenzioso civile, il C.T.U. ha in seguito focalizzato l'attenzione sul successivo quesito ammesso dal Giudice adito, che recita testualmente:

2) "Accerti altresì la divisibilità in rottura dei beni suddetti e elabori uno o più progetti di divisione. In caso negativo accerti il più probabile valore di mercato dei beni all'attualità.";

Come da visure catastali estratte ai fini della presente perizia e riportati in allegato (*Vedasi Allegato n. 4 – Documentazione tecnica*), per via del cospicuo numero di intestatari ed eredi, medesimi per entrambe le unità immobiliari, nonché per le caratteristiche tipologiche e funzionali degli immobili di interesse non si è ritenuto procedere ad alcun progetto di divisione.

Pertanto, il CTU ha proceduto con l'accertamento del probabile valore di mercato dei beni peritati all'attualità, al netto di eventuali situazioni debitorie insolute acclamate.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dei cespiti immobiliari periziati in riferimento all'annualità 2021, il Consulente Tecnico si è avvalso del metodo di stima sintetica comparativa monoparametrica mediante un'attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera





indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione che con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, ha ribadito che "...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima" (Cassazione Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

In funzione delle caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, lo stato di conservazione e finitura, la tipologia degli impianti e l'appetibilità del mercato immobiliare, lo scrivente ha potuto stabilire la Quotazione immobiliare statistica unitaria, compresa fra la forbice dei valori registrati dall'Agenzia del Territorio.

Indi il più probabile valore di mercato e locativo del cespite è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per la Quotazione statistica immobiliare fornita dall'Agenzia del Territorio.

La stima sintetica monoparametrica si avvale principalmente della superficie commerciale dell'immobile, ottenuta dalla ponderazione delle superfici nette dei singoli ambienti che caratterizzano il cespite con opportuni coefficienti disciplinati dalla norma UNI EN 10750:2005.

La norma UNI EN 10750:2005 recita testualmente:

- a) 100% delle superfici calpestabili;



b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)

c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici, di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Si specifica ad ogni modo che la prefata norma è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, a cui il Consulente Tecnico non ha ritenuto opportuno far riferimento, visto che comunque quest'ultima non entra nel merito dei metodi di stima e né tantomeno riporta coefficienti utili ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

a) Appartamento per civile abitazione sito a Bari (BA) in via Archita, palazzina D/2, piano rialzato T-S1, interno 2 e relativa cantinola pertinenziale di piano cantinato, censiti in catasto al foglio 120, particella 51, subalterno 10, categoria A3, classe 4.

Dalle informazioni desunte presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, alla data del 15/07/2021, come da visura storica per immobile riportata in atti (Vedasi Allegato n. 4 - Documentazione tecnica) l'immobile risulta attualmente avere trentuno intestatari, in particolare esso risulta intestato in proprietà di 288/6048 alla sig.ra [redacted] e in proprietà di 288/6048 al sig. [redacted] entrambi odierni attori.

L'immobile è risultato all'attualità disabitato, chiuso e libero da ogni effetto personale e di fatto non accessibile se non dal detentore effettivo delle chiavi, che salvo prova contraria non effettua mai l'accesso né usufruisce in alcun modo dei locali oggetto di perizia.



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto d'analisi sarà calcolato in riferimento all'attualità.

Il cespite, all'attualità, è costituito rispettivamente da un ingresso, una cucina, una stanza 1, stanza 2 e stanza 3, bagno, lavatoio, ripostiglio ed una cantinola pertinenziale posta a piano cantinato, così riassunto di seguito:

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. netta	11,85	1,00	11,85
Cucina	Sup. netta	7,38	1,00	7,38
Stanza 1	Sup. netta	13,95	1,00	13,95
Stanza 2	Sup. netta	18,72	1,00	18,72
Stanza 3	Sup. netta	13,86	1,00	13,86
WC	Sup. netta	5,30	1,00	5,30
Lavatoio	Sup. netta	4,32	1,00	4,32
Ripostiglio	Sup. netta	2,36	1,00	2,36
Muratura in proprietà ai fini del calcolo della superficie commerciale (non portanti interne)	Sup. netta	5,23	1,00	5,23
Muratura in proprietà condivisa ai fini del calcolo della superficie commerciale (perimetrali)	Sup. netta	10,62	0,50	5,31
Cantinola	Sup. netta	9,44	0,20	1,88
Muratura in proprietà condivisa ai fini del calcolo della superficie commerciale (perimetrali)	Sup. netta	3,50	0,50	1,75
106,53				91,91

CALCOLO DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO

L'accertamento del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stato calcolato con il criterio della Stima sintetica comparativa parametrica e con i dati rinvenuti della Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre dell'anno 2020.

ASTE GIUDIZIARIE.IT



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Per opportuna conoscenza si riportano le informazioni per l'ultimo semestre disponibile:

II Semestre 2020

- Codice di zona B4

- Microzona 3

- Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Valore di mercato: 1.400,00 €/mq - 1.700,00 €/mq

Considerando le caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la tipologia degli impianti, l'appetibilità nel mercato immobiliare, si può ritenere che il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è assunto pari a 1.400,00 €/mq.

Altresì, riguardo alle superfici rilevate e computate con i relativi coefficienti di ponderazione, il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è risultato:

$$91,91 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = 128.674,00 \text{ €}$$

Ad integrazione dell'effettivo valore del bene oggetto di perizia risulta necessario risalire all'eventuale situazione debitoria pendente a nome dei comproprietari dell'unità immobiliare richiamata in questione.

Pertanto il C.T.U. ha inoltrato richiesta formale via PEC in data 05/07/2021 presso l'Amministrazione pro-tempore dell'immobile epigrafato, la quale ha fornito risposta come riportato (Vedasi Allegato n. 4 - Documentazione tecnica).

L'amministrazione in questione, tale "Cooperativa Conabit" riporta che alla data del 12 luglio 2021 la posizione debitoria degli eredi Papagna, proprietari dell'appartamento in questione, ammonta a complessivi € 2.115,00 per le quote condominiali non versate dal mese di Luglio 2017, ovvero da quando la suddetta cooperativa gestisce l'amministrazione condominiale.

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Risulta necessario lo scomputo di tale valore insoluto dal valore di mercato dell'immobile precedentemente stimato:

$$128.674,00 \text{ €} - 2.115,00 \text{ €} = 126.559,00 \text{ €}$$

b) Appartamento per civile abitazione sito a Bari (BA) in via Principe Amedeo, n. 226, piano 5, censiti in catasto al foglio 94, particella 763, subalterno 14, categoria A3, classe 5.

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio dell'Agazia del Territorio, alla data del 15/07/2021, come da visura storica per immobile riportata in documentazione (Vedasi Allegato n. 4 - Documentazione tecnica) l'immobile presenta attualmente 31 diversi intestatari quali convenuti in tale causa, di cui in particolare intestato in proprietà di 288/864 alla sig.ra [redacted] e in proprietà di 288/864 al sig. [redacted], entrambi odierni attori.

L'immobile è risultato disabitato e chiuso, di fatto non accessibile da nessuno se non da parte del detentore delle chiavi di ingresso, che comunque non effettua mai l'accesso né usufruisce in alcun modo dei locali oggetto di perizia.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto d'analisi, sarà calcolato in riferimento all'attualità.

Il cespite, all'attualità, è costituito rispettivamente da un ingresso, una cucina, stanza 1, stanza 2, stanza 3, bagno, due balconi e un ripostiglio esterno, così riassunto di seguito:

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. netta	12,33	1,00	12,33
Cucina	Sup. netta	7,62	1,00	7,62
Stanza 1	Sup. netta	20,59	1,00	20,59
Stanza 2	Sup. netta	22,97	1,00	22,97
Stanza 3	Sup. netta	20,90	1,00	20,90
WC	Sup. netta	5,15	1,00	5,15



Balcone 1	Sup. netta	4,68	0,25	1,17
Balcone 2	Sup. netta	8,63	0,25	2,15
Ripostiglio	Sup. netta	3,49	1,00	3,49
Muratura in proprietà ai fini del calcolo della superficie commerciale (non portanti interne)	Sup. netta	3,99	1,00	3,99
Muratura in proprietà condivisa ai fini del calcolo della superficie commerciale (perimetrali)	Sup. netta	10,38	0,50	5,19
			120,73	105,55

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

L'accertamento del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stato calcolato con il criterio della Stima sintetica comparativa parametrica e con i dati rinvenuti della Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre dell'anno 2020.

Per opportuna conoscenza si riportano le informazioni per l'ultimo semestre disponibile:

II Semestre 2020

- Codice di zona B9

- Microzona 2

- Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Valore di mercato: 2.500,00 €/mq – 3.000,00 €/mq

Considerando le caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la tipologia degli impianti, l'appetibilità nel mercato immobiliare, si può ritenere che il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è assunto pari a 2.800,00 €/mq.

Altresì, riguardo alle superfici rilevate e computate con i relativi coefficienti di



ponderazione, il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è risultato:

$$105,55 \text{ mq} \times 2.800,00 \text{ €/mq} = 295.540,00 \text{ €}$$

Ad integrazione dell'effettivo valore del bene oggetto di perizia risulta opportuno decurtare sia le eventuali spese condominiali insolute sia i costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica per quanto riguarda la difformità riscontrata per l'immobile in questione, ovvero il ripostiglio esterno al balcone.

Pertanto, in primo luogo il C.T.U. ha inoltrato richiesta formale via PEC in data 05/07/2021, con sollecito in data 02/08/2021, presso l'amministrazione pro-tempore dell'immobile epigrafato, la quale ha fornito risposta come riportato (*Vedasi Allegato n. 4 - Documentazione tecnica*).

L'amministrazione in questione, riporta che alla data del 30 giugno 2021 la posizione debitoria degli eredi [redacted] ammonta per quote condominiali non versate a complessivi € 505,38.

In secondo luogo, per quanto concerne la conformità urbanistica edilizia e catastale, come già precedentemente anticipato, a seguito del sopralluogo avvenuto in data 05/07/2021, l'immobile risulta non conforme a quanto acclarabile in atti, pertanto risulta necessario procedere alla richiesta di titolo edilizio in sanatoria per l'immobile de quo, nonché in seconda battuta procedere al successivo riallineamento catastale planimetrico.

Tutto quanto succitato per un costo presumibilmente calcolato per onorario tecnico e oneri amministrativi pari ad € 4.500,00.

Ciò stante, il valore estimativo definitivo sarà dato al netto dello scomputo delle spese insolute e degli oneri tecnico/amministrativo per sanare la difformità catastale, ossia:

$$295.540,00 \text{ €} - 505,38 \text{ €} - 4.500,00 \text{ €} = 290.534,62 \text{ €}$$