

TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 170/2020

Su ricorso della
sig.ra
in danno del
sig.

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. : Dott. Ing. Gabriele GEMMA



TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 170/2020

Su ricorso della

sig.ra

in danno del

sig.

RELAZIONE DI CONSULENZA

AFFIDAMENTO INCARICHI E QUESITI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gabriele GEMMA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.6312, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n.2099, iscritto all'Albo dei Mediatori Professionali del Ministero della Giustizia, Valutatore Immobiliare Certificato con profilo Avanzato n. IMQ-VI-1511001, come previsto dalla norma UNI 11558/2014 premette:

- che ha ricevuto nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice Dott. Ruffino Antonio alla causa indicata in epigrafe, con giuramento del 07/09/2020;
- che nello stesso giorno il C.T.U. scaricava on line la documentazione depositata all'atto del ricorso;



- che veniva disposto che il C.T.U. effettuasse ulteriori accertamenti, come riportato nel decreto di fissazione di udienza.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Con lettera raccomandata A/R, venivano convocate le parti interessate, per il giorno 01 ottobre 2020, presso l'immobile in Turi (BA), alla via Sammichele n°55, con preghiera di far sì che si potesse accedere nelle unità immobiliari oggetto della procedura ed in tutte le parti comuni.

In tale data sono regolarmente iniziate le operazioni peritali, ed il Sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Antonio Bizzarro, ha avuto la presenza: dei coniugi

a, che attualmente occupano l'appartamento con regolare contratto di affitto e che hanno dato l'accesso allo stesso unitamente al sig. al quale è stata consegnata a mano la copia dell'ordinanza di fissazione di udienza e comparizione delle parti, mentre per parte procedente nessuno si è presentato.

Nel corso delle stesse, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alle misurazioni e alle ricognizioni delle caratteristiche interne ed esterne degli immobili, alle qualità e alla loro consistenza, al rilievo fotografico e a quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni peritali si sono concluse nella stessa giornata con la sottoscrizione del verbale allegato.



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dalla documentazione ipotecaria e catastale, dagli accertamenti esperiti presso gli uffici del N.C.E.U. di Bari, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, nonché dai sopralluoghi effettuati, si è constatato che le unità immobiliari, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, che formano oggetto della presente consulenza, sono i seguenti:

Lotto unico:

Immobile ad uso abitativo sito in Turi (BA) sulla strada provinciale Turi - Sammichele al n.55, di 6 vani, piano rialzato, dotato di terrazza a livello di pertinenza e box, identificato catastalmente al foglio 26, particella 65, sub 13.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Turi (BA), in ditta al sig.

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, identificata al Foglio 26, particella 65, subalterno 13, di Strada Sammichele n. 55, piano T ed S1, scala B, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 148 mq e Superficie Catastale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita Catastale Euro 671,39.

Sul bene risulta, pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari in data 28/05/2020 al n.19202 del registro generale e n.13491 del registro particolare, a favore di



, contro
, dell'immobile ad uso abitativo
sito in Turi (BA) sulla strada provinciale Turi - Sammichele al n.55, di 6
vani, piano rialzato, dotato di terrazza a livello di pertinenza e box,
identificato catastalmente al foglio 26, particella 65, sub 13.

Risulta, inoltre, contratto di locazione registrato, per un importo
mensile di 250,00€ a nome dei coniugi

, che attualmente occupano l'appartamento.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato risulta regolarmente edificato nel Comune di Turi
giusta Concessione Edilizia n°118 del 1993 e successiva Concessione
Edilizia n°46 del 06 dicembre del 1999. Per l'immobile è stata rilasciata
certificazione di Agibilità n.10 del 2005, prat.n.82/92 - 40/99 come
visionabile in allegati.

Lo scrivente ha constatato che non esistono difformità tra il
progetto approvato e l'attuale planimetria dell'immobile.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Lotto unico:

Immobile ad uso abitativo sito in Turi (BA) sulla strada provinciale
Turi - Sammichele al n.55, di 6 vani, piano rialzato, dotato di terrazza a
livello di pertinenza e box, identificato catastalmente al foglio 26,
particella 65, sub 13.



E' ubicata nel Comune di Turi, sulla strada provinciale Turi - Sammichele al civico 55, in complesso residenziale realizzato dall'impresa Borgo. L'immobile si raggiunge da Bari percorrendo la S.S 100 in direzione Taranto, girando successivamente a destra per immettersi sulla SS 172 (Casamassima-Turi). Entrati in Turi si percorre Via Casamassima, si gira a destra per Via d'Elefante, si gira a destra per Via Vecchia Casamassima, percorrendola fino a raggiungere il Largo Pozzi, da qui ci si immette sulla Via Sammichele, al numero 55 dove è presente un complesso residenziale di più palazzine. Nella palazzina in fondo a destra al corpo scala B è presente l'appartamento pignorato che si trova al piano terra e al piano seminterrato.

E' ubicata in una zona periferica di Turi in contesto urbano mediamente popolato, con presenza nelle vicinanze di tutti i servizi necessari e di nessuna fonte di contaminazione.

L'accesso all'abitazione è in una strada a lunga percorrenza, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto e la struttura in questione è composta da una compagine intelaiata in latero cemento.

All'esterno è tinteggiata e necessita di manutenzione straordinaria per distacco di copriferro dai frontalini e per infiltrazioni nella zona interrata.

Media dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, di costruzione abbastanza recente e con finiture di media qualità, ma regolarmente mantenuti.

L'immobile è composto da un ampio salone accessibile



direttamente dalla porta d'ingresso e dotato di un balconcino che si affaccia sul prospetto interno, dal salone si accede alla cucina abitabile dotata di una porta finestra che consente di accedere attraverso 3 gradini ad una ampia terrazza ad uso esclusivo. Sempre dalla cucina si accede ad un piccolo bagno dotato di ampio antibagno.

Percorrendo il corridoio accessibile dal salone si raggiungono due ampie camere da letto una che si affaccia sul prospetto esterno e l'altra che si affaccia sul prospetto interno, entrambe di pari superficie e dotate di balconcino. Dal corridoio è inoltre raggiungibile un secondo bagno di maggiori dimensioni.

Nel soggiorno è presente una porta che permette di accedere al vano scala, che conduce all'ampia tavernetta posta al piano seminterrato. La tavernetta è costituita da un ampio vano unico, con il corpo scala posto al centro e un caminetto posto in un angolo.

Al piano seminterrato è inoltre presente un bagno e un vano dotato di saracinesca metallica che dà accesso all'area box e che è adibito a tale funzione, ma è in realtà accatastato anche esso come abitazione.

E' presente un parcheggio condominiale nello spazio antistante la facciata principale, il posto auto scoperto assegnato al debitore è identificato come B/1.

Dal punto di vista condominiale, indagini effettuate hanno rilevato una regolarità nei pagamenti.



CARATTERISTICHE TECNICHE

Tipo di costruzione:	Fabbricato ad uso residenziale;
Contesto:	Periferica;
Contesto Demografico:	Mediamente popolato;
Validità nella localizzazione:	Mediocre;
Presenza di servizi:	Tutto il necessario;
Stato della costruzione:	Mediocre;
Fondazioni:	Continue;
Strutture e solai:	Intelaiata in latero cemento;
Copertura:	Piana e praticabile;
Prospetti esterni:	Tinteggiatura;
Serramenti esterni:	Alluminio;
Serramenti interni:	Legno;
Pavimenti:	Gres porcellanato;
Pareti e Rivestimenti:	Tinteggiatura;
Porta di Accesso:	Condominiale;
Servizi:	Due igienici + uno nell'interrato ;
Impianto idrico:	Funzionante;
Impianto elettrico:	Funzionante;
Impianto di riscaldamento:	Autonomo.

DATI METRICI

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva, hanno accertato i seguenti dati di



consistenza:

Superficie appartamento	116,00 mq
Superficie tavernetta	86,00 mq
Superficie terrazza a livello	50,00 mq
Superficie balconi	<u>16,00 mq</u>
Superficie totale tra coperto e scoperto	268,00 mq

La superficie vendibile deve essere calcolata sommando le superficie dell'appartamento, al 50% della superficie della tavernetta con box, al 30% della superficie dei balconi e della superficie della terrazza a livello, per cui:

$$(116,00) \text{ mq} + (86,00 * 50\%) + ((50,00+16,00) * 30\%) =$$

$$116,00 \text{ mq} + 43,00 \text{ mq} + 20,00 \text{ mq} = \mathbf{179,00 \text{ mq.}}$$

Dalla planimetria si può meglio valutare la consistenza e la distribuzione degli spazi, in supporto delle riprese fotografiche effettuate durante le operazioni peritali.

Lo stato complessivo della struttura è mediocre ed attualmente risulta essere occupata dagli inquilini regolarmente contrattualizzati.

QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO

Le trascrizioni e le iscrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

Immobile ad uso abitativo sito in Turi (BA) sulla strada provinciale Turi - Sammichele al n.55, di 6 vani, piano rialzato, dotato di terrazza a



livello di pertinenza e box, identificato catastalmente al foglio 26, particella 65, sub 13.

INTESTAZIONE:

, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA CATASTALE E IPOTECARIA

L'immobile innanzi descritto è pervenuto al debitore attraverso Decreto di trasferimento immobili del Giudice dell'esecuzione Raffaella Simone che ha emesso provvedimento di esecuzione n°810 dell'anno 2009, promosso da di (precedente) in danno di esecutata), attraverso le operazioni del delegato dal Giudice Avv. Adriana D'Arelli.

Il bene era pervenuto a attraverso atto di compravendita contro impresa costruttrice del bene pignorato con l'atto di compravendita n.85202/20299, stipulato dal notaio D'Agosto Luigi in Gioia del Colle in data 09/08/2001, trascritto il 08/09/2001 con numero di registro generale 34296, registro particolare n.24353.

L'appartamento oggetto della esecuzione è stato edificato su un suolo identificato al catasto terreni come foglio 26 particella 65, appartenuto a



Tale suolo venne venduto alla impresa
con un atto di permuta (nota di trascrizione del 09/03/1994. Reg. Part.
6121 Reg. Gen. 7934).

La costruì sul suddetto suolo un complesso residenziale fra
cui rientra l'appartamento oggetto del presente procedimento. Per cui
nel ventennio precedente all'atto di pignoramento del presente
procedimento, si sono succeduti i suddetti proprietari.

ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
EMERGONO I SEGUENTI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità:

1) TRASCRIZIONE

Presentazione n.35 del 27/12/2017

Registro Particolare: 37522 Registro generale: 53537

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 18/12/2017, numero di repertorio 2942/2017

Richiedente: Avv. D'Arelli Adriana via Carulli 67 Bari.

Specie: ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili: Abitazione sita in Turi, alla strada Turi-Sammichele, piano

Terra e Seminterrato Foglio 26, Particella 65, subalterno 13.

Soggetto a favore:

(quota 1/1, in regime di separazione dei beni)

Soggetto contro:

, per la quota di 1/1.



2) ISCRIZIONE CONTRO

Presentazione n.186 del 08/09/2001

Nota d'iscrizione: Registro particolare: 6033 Registro generale: 34297

Descrizione: ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

Data: 09/08/2001, n. repertorio 85202/20299

Notaio: D'Agosto Luigi, c.f. DGSLGU36L06E037Y

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA A GARANZIA DI CAMBIALI

Immobili: Abitazione sita in Turi, alla strada Turi-Sammichele, piano Terra e Seminterrato Foglio 26, Particella 65, subalterno 13.

Soggetto a favore: _____, per la quota di 1/1.

Soggetto contro: _____, per la quota di 1/1.

3) TRASCRIZIONE

Presentazione n.185 del 08/09/2001

Nota di trascrizione:

Registro particolare: 24353 - Registro generale: 34296

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 09/08/2001, numero di repertorio 85202/20299

Notaio: D'Agosto Luigi, sede Gioia del Colle

Specie. ATTO TRA VIVI

Descrizione: COMPRAVENDITA



Immobili: Abitazione sita in Turi, alla strada Turi-Sammichele, piano Terra e Seminterrato Foglio 26, Particella 65, subalterno 13.

Soggetto a favore:

(quota 1/1, in regime di separazione dei beni).

Soggetto contro: per la quota di 1/1.

- Si precisa che come si evince dalle visure a carico della sedi di Turi e Bari nel periodo che va tra 30/01/1994 (N.B. il suolo su cui sorge il complesso fu acquistato dalla nel 1994) e il 2001 (N.B. la debitrice ha acquistato il bene pignorato il 09/08/2001) sussistono a carico della solo trascrizioni contro che costituiscono atti di compravendita e due trascrizioni a favore e contro che costituiscono atti di permuta

-Si precisa che dalle visure ipocatastali a carico della Sig. proprietaria del suolo su cui la ha edificato il complesso residenziale di cui fa parte l'appartamento pignorato, sono risultate le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/1990

Reg.Part.784 - Reg Generale 9358

SOGGETTO DEBITORE

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/1991

Reg. Particolare 27327 - Reg Generale 35561

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



SOGGETTO VENDITORE

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/1993

Reg. Particolare 20213 - Reg Generale 26097

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

4) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 09/03/1994

Registro Particolare 6121 - Registro generale 7934

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

STIMA DEI BENI

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione degli immobili in esame, considerata anche la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile in narrativa descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "sintetico comparativo", facendo riferimento agli Standard, "best practices" o procedure valutative riconosciute quali: gli International Valuation Standard, gli European Valuation Standard, il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, le Linee Guida ABI per la per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Preliminarmente si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché



presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio nella zona, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati al tempo dell'esproprio, per immobili in condizioni simili a quelli in esame.

I dati rilevati sul mercato locale sono stati altresì confrontati con dati sufficientemente oggettivi desunti da annunci commerciali riportati su periodici del settore, che possono essere ritenuti, in ragione della loro importanza, rilevatori dell'andamento di mercato.

E' necessario iniziare con il condividere cosa si intende per Valore di Mercato di un immobile, definizione non direttamente presente nel nostro ordinamento, salvo ricondurla al Valore di comune commercio o al Valore normale. Per disporre di una definizione condivisa è necessario quindi riferirsi agli Standard sopra citati.

La definizione è riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Risulta evidente che il Valore di mercato non è il prezzo di acquisto, né tanto meno il prezzo imposto di base d'asta, in quanto quest'ultimo deve contenere in se gli elementi tipici che distinguono



un'asta o un esproprio, da una trattativa privata e diretta fra due soggetti non condizionati, con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ciò nonostante non si può prescindere dal determinare il Valore di Mercato così come universalmente condiviso e da cui derivare per analisi comparativa, il giusto prezzo di base d'asta.

La determinazione del Valore di Mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (segmento di mercato).

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci: Market Approach (o metodo del confronto di mercato), Income Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri), Cost Approach (o metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e



appropriati usi alternativi.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e, quindi, valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e, quindi, valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è così spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e



dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà eseguita assumendo come parametro di confronto il metro quadro di superficie ed avendo a disposizione immobili di confronto si utilizzerà una stima Monoparametrica che è del metodo Market Approach, il procedimento che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Si useranno quindi le caratteristiche seguenti:

- Data (DAT): La data è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli



affari immobiliari. Unità di misura: m².

Lotto unico:

Immobile ad uso abitativo sito in Turi (BA) sulla strada provinciale Turi - Sammichele al n.55, di 6 vani, piano rialzato, dotato di terrazza a livello di pertinenza e box, identificato catastalmente al foglio 26, particella 65, sub 13.

Dal raffronto dei dati rilevati sul mercato per immobili simili a quello trattato, si è potuto riscontrare un prezzo unitario variabile in un intervallo compreso tra € 800,00 ed € 1.100,00 al mq per superficie commerciale, considerando al 50% del valore la superficie della tavernetta con box e al 30% del valore la superficie dei balconi e della terrazza a livello.

Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

1. Appartamento al piano terra di via Salvo D'Acquisto con prezzo di vendita 117.000,00 € su mq. 130 - valore al mq. 900,00 € - buono stato;
2. Appartamento al piano primo di via Martiri di via Fani con prezzo di vendita 121.000,00 € su mq. 110 - valore al mq. 1.100,00 € - ottimo stato;
3. Appartamento al piano rialzato di via Francesco Avella con prezzo di vendita 128.000,00 € su mq. 160 - valore al mq. 800,00 € - stato mediocre;



Tabella dei dati:

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale €	117 000,00	121 000,00	128 000,00	----
Data giorno/mese/anno	21/02/2020	27/09/2019	11/12/2019	17/12/2020
Superficie commerciale m ²	130,00	110,00	160,00	179,00

Prezzi corretti per data:

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = 0,01$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

1. Comparabile A = $117.000,00 \cdot (-0,01) / 12 = -97,50$ €/mese
da cui il relativo prezzo corretto pari a $117.000,00 + (-97,50 \cdot (-10)) = 117.978,25$ €
2. Comparabile B = $121.000,00 \cdot (-0,01) / 12 = -100,83$ €/mese
da cui il relativo prezzo corretto pari a $121.000,00 + (-100,83 \cdot (-3)) = 121.275,61$ €
3. Comparabile C = $128.000,00 \cdot (-0,01) / 12 = -106,67$ €/mese
da cui il relativo prezzo corretto pari a $128.000,00 + (-106,67 \cdot (-12)) = 129.326,22$ €



Prezzi medi:

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m²)	Prezzo medio (€/m²)
Comparabile A	117 978,25	130,00	907,53
Comparabile B	121 275,61	110,00	1102,51
Comparabile C	129 326,22	160,00	808,29
Prezzo medio calcolato Somma Prezzi/Somma Superfici	368 580,08	400,00	921,45

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (**921,45 €/m²**) per la superficie commerciale (**179,00 m²**) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 164.939,59 €.

Ciò trova riscontro anche nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre del 2020, riferiti alla zona ritenuta periferica che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 650,00 ed € 950,00 al mq. per superficie commerciale.



Il valore di mercato stimato per l'immobile arrotondato risulta pertanto di **165.000,00 €**.

Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

$$165.000,00 \text{ €} - 15\% = \text{€ } 140.250,00.$$

VALUTAZIONE AFFITTO

Avendo riscontrato nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre del 2020, riferiti alla zona ritenuta periferica, che il valore ordinario di mercato per tale tipo di bene è molto vicino a quello da noi calcolato, si possono ritenere validi anche i coefficienti per il calcolo dei valori di locazione che oscillano tra 1,5 e 2,2 €/mq x mese e quindi nel nostro caso tra i 268,50€ e i 393,80€ per mese.

Il contratto quindi di 250,00€ x mese (3.000,00€ x anno) oltre spese condominiali pattuito tra l'esecutato ed il locatore può ritenersi congruo.

Per quanto riguarda l'IVA sull'acquisto di un immobile abitativo (e le sue pertinenze), occorre distinguere tra i casi in cui si applica l'IVA e quelli in cui si applica l'Imposta di Registro.

Le soluzioni alternative sono riassunte nella seguente tabella:



Venditore	Acquirente	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	Senza agevolazioni "prima casa"		9%	50 euro	50 euro
	Con agevolazioni "prima casa"		2%	50 euro	50 euro

FORMALITA' DA CANCELLARE

In seguito alla vendita dell'immobile oggetto della seguente perizia si dovrà procedere alla cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni):

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari in data 28/05/2020 al n.19202 del registro generale e n.13491 del registro particolare, a favore di

, contro

Ubicazione e dati catastali degli immobili pignorati:

Immobile ad uso abitativo sito in Turi (BA) sulla strada provinciale Turi - Sammichele al n.55, di 6 vani, piano rialzato, dotato di terrazza a livello di pertinenza e box, identificato catastalmente al foglio 26, particella 65, sub 13.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è dato dai valori innanzi determinati:

Lotto unico: Immobile ad uso abitativo sito in Turi (BA) sulla



strada provinciale Turi - Sammichele al n.55, di 6 vani, piano rialzato, dotato di terrazza a livello di pertinenza e box, identificato catastalmente al foglio 26, particella 65, sub 13.

Valore complessivo = € 165.000,00

(Diconsi Euro cento sessantacinque mila /00)

Valore decurtato del 15%* = € 140.250,00

(Diconsi Euro cento quarantamila duecento cinquanta/00).

* Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Il contratto di affitto stipulato in 250,00€ x mese (3.000,00€ x anno) pattuito tra l'esecutato ed il locatore può ritenersi congruo.

È fondamentale precisare che trattasi di immobile assolutamente non divisibile essendo in condominio e con unico accesso.

Per facilitare le operazioni di vendita, saranno allegare alla presente, le singole relazioni per il lotto unico indicato e che portano la dicitura "Schede di bando per vendita immobiliare" sia nella forma "normale" che con la "cancellazione dei dati sensibili".

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia della fiducia riposta e si dichiara a disposizione per ogni approfondimento e/o chiarimento che si ritenga



necessario.

Si allegano alla presente:

1. Schede di bando per vendita immobiliare;
2. Verbale di accesso ed inizio operazioni peritali;
3. Rilievo fotografico (62 foto);
4. Visure Catastali per immobile;
5. Visure Catastali storiche;
6. Planimetrie Catastali;
7. Estratto catastale di mappa;
8. Localizzazione in mappa;
9. Localizzazione Satellitare;
10. Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate;
11. Documentazione depositata al Comune;
12. Atto di provenienza;
13. Contratto di affitto;
14. Specifica per onorario e spese;

La presente relazione consta di n°25 pagine, esclusi gli allegati.

Triggiano, 17 dicembre 2020

IL C.T.U.
Dott. Ing. Gabriele GEMMA



TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 170/2020

Su ricorso della
sig.ra
in danno del
sig.

ACCERTAMENTO DANNI
DA INFILTRAZIONE

C.T.U. : Dott. Ing. Gabriele GEMMA



TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 170/2020

Su ricorso della

sig.ra

in danno del

sig.

ACCERTAMENTO DANNI DA INFILTRAZIONE

AFFIDAMENTO INCARICHI E QUESITI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gabriele GEMMA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.6312, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n.2099, iscritto all'Albo dei Mediatori Professionali del Ministero della Giustizia, Valutatore Immobiliare Certificato con profilo Avanzato n. IMQ-VI-1511001, come previsto dalla norma UNI 11558/2014 premette:

- che ha ricevuto nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice Dott. Ruffino Antonio alla causa indicata in epigrafe, con giuramento del 07/09/2020;
- che in data 02 marzo 2021 il Custode Giudiziario nella Procedura Esecutiva Avv. Antonio Bizzarro comunicava di aver



ricevuto segnalazione telefonica dalla Sig.ra proprietaria dell'immobile confinante con il bene oggetto di pignoramento nella presente procedura, che lamentava infiltrazioni al piano interrato in prossimità del wc sito sempre al piano interrato dell'unità immobiliare de qua;

- che veniva disposto che il C.T.U. effettuasse ulteriori accertamenti, al fine di conservazione dell'immobile pignorato e di prevenzione dell'aggravamento dei danni a terzi; di provvedere all'accertamento del fenomeno descritto verificando lo stato dei luoghi e le cause del sopravvenuto fenomeno di infiltrazioni, individuando gli interventi strettamente necessari all'eliminazione del fenomeno stesso, quantificandone il costo, avvalendosi di un collaboratore di fiducia con competenze idrauliche.

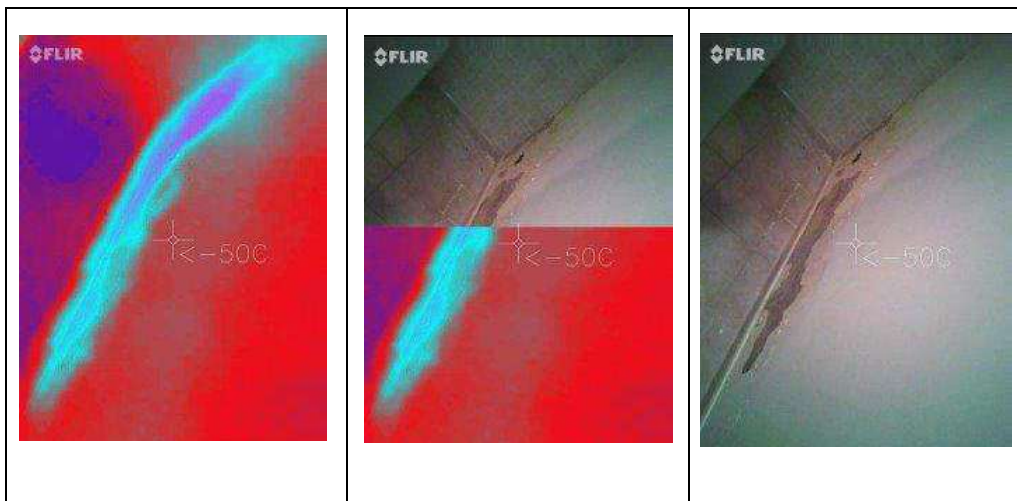
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In data 19.03.2021 il Sottoscritto si recava sui luoghi da esaminare e provvedeva ad eseguire gli accertamenti, le indagini ed i rilievi metrici e fotografici, necessari all'espletamento del proprio incarico con l'ausilio del sig. Abbrescia Saverio titolare della ditta Impianti Idrico Sanitari Abbrescia Saverio con sede ad Adelfia, via Ragone n.2, P.iva 02971000720 c.f. BBR52L09A662Q.

Le indagini sono state mirate alla verifica dei danni riguardanti la perdita di acqua da condotta, andando a distinguere i danni già verificati e derivanti da forte umidità diffusa in tutti gli interrati, da

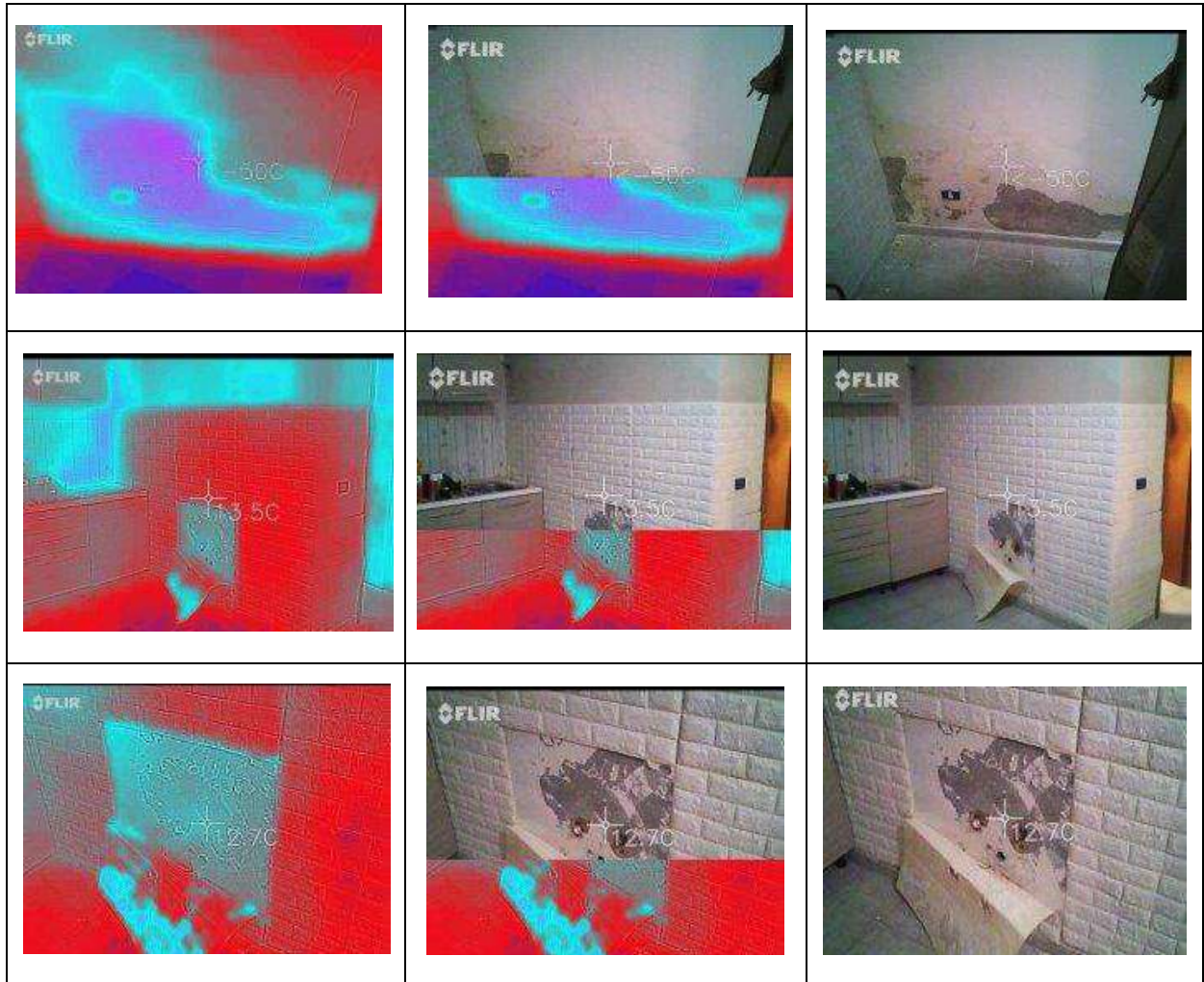


quelli derivanti da una evidente perdita che aveva imbibito la muratura di confine con il vicino, controllando visivamente e con l'ausilio di termocamera FLIR.



Di ogni foto sopra riportata e realizzata con l'ausilio di termocamera FLIR, si può vedere della stessa immagine, la foto effettuata con la termo-camera, la foto in sovrapposizione e la foto normale.





Di ogni foto sopra riportata e realizzata con l'ausilio di termocamera FLIR, si può vedere della stessa immagine, la foto effettuata con la termo-camera, la foto in sovrapposizione e la foto normale.

L'intervento è stato indirizzato alla ricerca delle operazioni da eseguire per riuscire a risolvere in modo definitivo e non momentaneo e parziale, i problemi che si sono verificati ed a controllare dal punto di vista della sicurezza, che non ci fossero i



presupposti per il rischio di cose e persone interne ed esterne al condominio.

STATO DEI LUOGHI E CONDIZIONI DELLE COSE

Lo scrivente, unitamente agli altri presenti, ha visionato i luoghi con l'intento di studiarne lo stato ed il degrado, sia all'interno che all'esterno e nell'intorno degli stessi, per comprendere quali possano essere stati gli elementi scatenanti il problema.

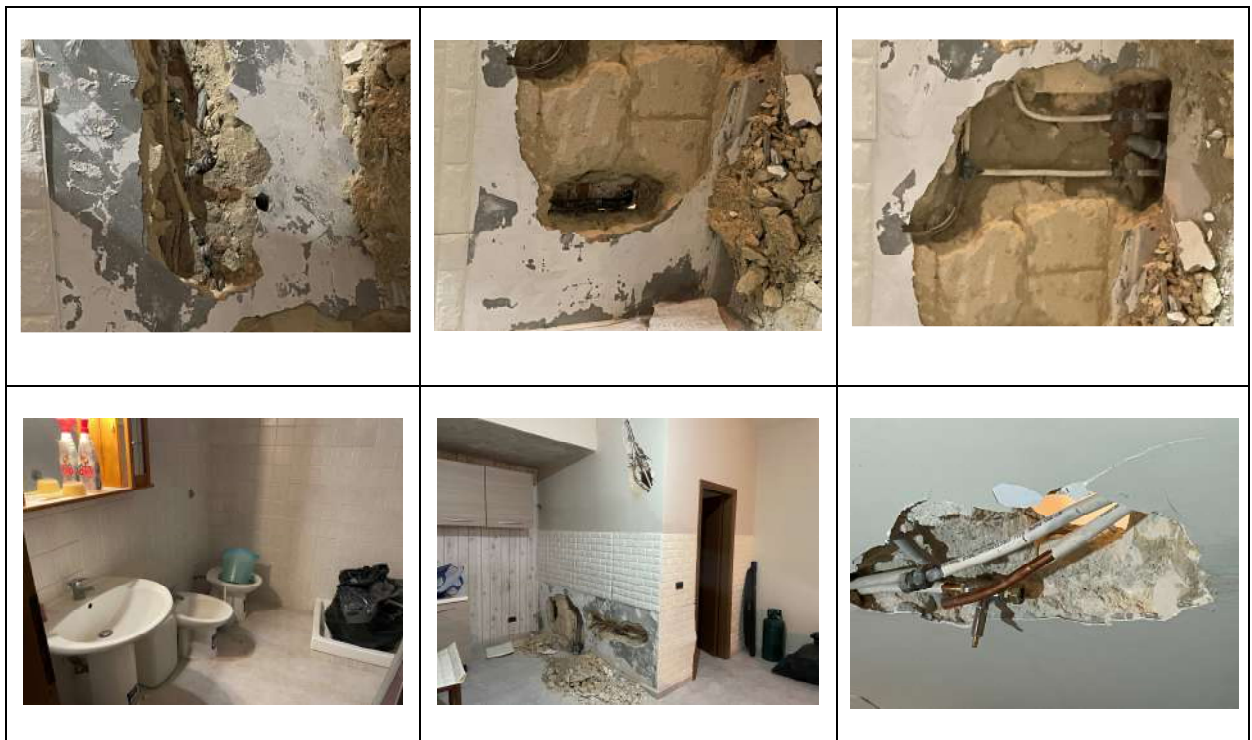
Già dalle indagini e rilievi effettuati al piano interrato in abitazione di proprietà dalla Sig.ra _____, si è potuto riscontrare che le zone soggette a danni, sono quelle sulla parete di confine dell'appartamento, con grosse macchie di umidità, oltre al distacco di parti di intonaco dal muro.

Durante le ricerche ed analizzando anche gli appartamenti al piano superiore di entrambe le proprietà, si è accertato che il danno era localizzato nell'interrato anche se le pareti erano imbibite di acqua già ad altezza di circa 1,00 m. e che vi erano notevoli macchie di umidità e distacco di intonaco, oltre allo sfogliamento della parte superficiale, per evidenti e copiose infiltrazioni di acqua.

L'attenta analisi ha portato all'individuazione di una perdita sicura da una delle condotte del bagno, ma per poter capire quale, sarebbe stato necessario demolire parte del pavimento del bagno interrato ed anche parte di muratura nell'intorno del lavandino, della doccia, del water e del bidet.



Essendo però necessario agire nel più breve tempo possibile, cercando di fare il numero minore di danni da dover poi ripristinare ed avendo acquisito la sicurezza che quel bagno al piano interrato è assolutamente inutilizzato, si è deciso di intervenire dall'esterno del bagno, di verificare le condotte che passano nella muratura a confine ed ancora in ultima analisi e per avere la certezza della risoluzione del problema, di intercettare le condotte discendenti di alimentazione del bagno e di chiuderle innestando due valvole a farfalla.



Infatti, dopo attente valutazioni ed ipotesi dovute alle condizioni della muratura totalmente imbibita si è optato per la certezza di intercettare l'adduzione e chiuderla definitivamente, lasciando ad un successivo intervento se necessario, di mantenere le condotte del bagno o eventualmente di rifare integralmente il bagno nell'interrato.

Solo le indagini termografiche hanno potuto mettere in risalto i punti in cui vi è un ristagno di acqua che penetra al di sotto, creando i problemi riscontrati.

In molti punti della muratura del bagno e di quella a confine, infatti, vi sono dei ristagni di acqua che sono causa dei danni sotto riscontrati e vanno risolti, per il potere distruttivo che è proprio dell'acqua.

Certamente il metodo di intervento più appropriato e valido, sarebbe quello di divellere totalmente la pavimentazione del bagno oltre ai sanitari, di rifare completamente le condotte esistenti di adduzione di acqua calda e fredda e di ripavimentare.

Successivamente si dovrebbe effettuare la spicconatura del rivestimento murario sulle pareti verticali, ripristinare l'intonaco civile a tre strati di malta bastarda, preparato in cantiere o premiscelato, costituito da rinzaffo, arricciatura ed ultimo strato di malta fine, ed infine, si dovrà effettuare la pitturazione a due strati in tinta unica chiara con idropittura e compresa la preparazione (stuccatura, carteggiatura, ecc.), oltre a ripristinare il rivestimento in



piastrelle.

Il tutto dovrebbe essere successivamente verificato e collaudato.

Tale lavoro si può assolutamente fare in una fase successiva, visto che il bagno al piano interrato non è assolutamente utilizzato e che attualmente bisogna lasciare asciugare le murature imbibite di acqua.

Ed ancora, avendo arginato la perdita e risolto il problema alla radice è anche possibile computare i lavori da effettuare e andare a detrarre la somma delle lavorazioni dall'importo totale stimato per l'appartamento.

La previsione dei costi però deve considerare le spese per il ripristino del bagno e quindi di tutto l'impianto compromesso e la stima dei danni per il ripristino dell'interrato del proprietario dell'immobile confinante.

La valutazione dei costi che si dovranno sostenere, per ridare decoro al locale confinante e per ripristinare i danni riscontrati al bagno, può essere fatta o con il metodo "a misura" certamente più rigoroso, ma poco applicabile al caso di specie viste le modeste quantità delle singole lavorazioni e gli ambienti attualmente già arredati ed occupati o con il metodo "a corpo" che si ritiene di utilizzare, considerando i costi vivi dei materiali impiegati, il costo orario ed il tempo delle maestranze impegnate, il nolo delle macchine utilizzate, le spese generali di cantierizzazione e pulizia finale, nonché l'utile d'impresa.



- a) Per riportare il bagno in condizioni di utilizzo e ripristinare la parete di intervento, sono necessarie le seguenti attività:
- Rifacimento impianto idrico interno per alimentazione con acqua fredda e calda di apparecchi igienico sanitari di qualunque tipo, eseguito dall'innesto alla montante fino al punto di erogazione, con tubazioni in ferro zincato Mannesmann a giunzioni filettate di diametro non inferiore ad 1/2", completo di raccordi, pezzi speciali, apertura e chiusura tracce con malta cementizia a quintali 4 di cemento, ogni opera muraria e quanto altro occorre per l'allacciamento degli apparecchi installati in ambienti o gruppi di servizio. Sono compresi il montaggio dei sanitari e degli accessori; € 2.000,00
 - Fornitura totale di sanitari per bagno ed accessori completi di rubinetti, elementi di scarico in ottone cromato, viti e bulloni per il fissaggio, sifoni raccordi e di quant'altro si renda necessario per dare l'opera finita ed a perfetta regola d'arte; € 1.600,00
 - Pavimentazione orizzontale e piastrellamento verticale fino a 2.00 metri in gress porcellanato 20x20 centimetri quadrati e spessore non inferiore ad 1 cm. compreso sottofondo di malta cementizia, boiaccatura dei giunti, taglio, sfrido, ed ogni altro onere e magistero. € 1.450,00
 - Rifacimento di rappezzi di muratura e ripristino intonaco civile a tre strati di malta bastarda, preparato in cantiere o premiscelato, costituito da rinzafo, arricciatura ed ultimo strato



- di malta fine, da effettuare sulle murature oggetto di infiltrazioni e demolizioni, compreso trasporto a rifiuto del materiale di risulta; € 225,00
- o Pitturazione di muratura esterna e di restante parte di bagno non piastrellata a due strati in tinta unica chiara con pittura emulsionata a base di resine acriliche, (idropittura) su superfici interne intonacate, compresa la preparazione (stuccatura, carteggiatura, strato isolante, ecc.) e di quant'altro necessario per dare l'opera finita ed a perfetta regola d'arte; € 725,00
 - b) Per ridare decoro al locale interrato del vicino sono necessarie le seguenti attività:
 - o Raschiatura completa di tinteggiatura con rifacimento di intonaco ed eventuali rappezzi a supporto, da effettuare nei locali oggetto di infiltrazioni, compreso trasporto a rifiuto del materiale di risulta; € 240,00
 - o Pitturazione a due strati in tinta unica chiara con pittura emulsionata a base di resine acriliche, (idropittura) su superfici interne intonacate, compresa la preparazione (stuccatura, carteggiatura, strato isolante, ecc.) e di quant'altro necessario per dare l'opera finita ed a perfetta regola d'arte; € 585,00
- Considerando il computo metrico estimativo effettuato, il C.T.U. ritiene, quindi, congrue le seguenti somme:
- a) Per bagno e ripristino parete € 6.000,00
 - b) Per locale interrato del vicino € 825,00



Si fa presente, in ultima analisi, che il tecnico con competenze in idraulica ha anche constatato un problema di letture nel contatore che aveva la turbina radiale o "girante" che effettuava piccole rotazioni anche ad impianto completamente chiuso e si è pensato quindi di cambiarlo, per evitare di avere successivi problemi di lettura.

Tale problema sarà necessario comunicarlo anche all'amministratore di condominio, perché prenda le dovute precauzioni nel conteggio della perdita rilevata.





5. CONCLUSIONI

Sono state verificate le parti di struttura interessate dai problemi infiltrativi risolvendone i problemi nell'immediato e cambiando anche il contatore di rilevazione consumo d'acqua che ne creava altri per errore di lettura.

Successivamente sono stati valutati gli ulteriori problemi esistenti come quello al vicino che andrà risolto appena la muratura si sarà asciugata e valutato la spesa per il ripristino totale del bagno che essendo attualmente non usato potrà anche essere messo in detrazione sul valore di acquisto dell'abitazione.

- Per bagno e ripristino parete € 6.000,00
(Diconsi Euro seimila /00)
- Per locale interrato del vicino € 825,00
(Diconsi Euro ottocento venticinque /00)

Se si dovesse decidere la strada di non ripristinare il bagno, ma di lasciare all'acquirente l'onere di risolvere il problema considerando i valori calcolati precedentemente:

Valore complessivo = € 165.000,00

(Diconsi Euro cento sessantacinque mila /00)

Valore decurtato del 15%* = € 140.250,00

(Diconsi Euro cento quarantamila duecentocinquanta/00)

si dovrà decurtare il valore di 6.000,00 Euro al valore calcolato per l'abitazione che effettivamente diventerebbe:

Valore decurtato del 15% - spesa bagno = € 134.250,00



(Diconsi Euro cento trentaquattro mila duecentocinquanta/00)

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente accertato e riprodotto l'attuale situazione dei luoghi e le loro condizioni generali.

Ringrazia della fiducia riposta e si dichiara a disposizione per ogni approfondimento e/o chiarimento che si ritenga necessario.

La presente relazione consta di n°14 pagine.

Triggiano, 20 aprile 2021

IL C.T.U.
Dott. Ing. Gabriele GEMMA

