

Studio Tecnico di Ingegneria Dott. Ing. Giovanni Bellacosa
Via Papa Giovanni XXIII, N.20 70010 Valenzano (BA)
Tel. 0802466423 Cell. 3931270865 P.IVA 066783100727
E-mail: bellacosagiovanni@libero.it Pec: giovanni.bellacosa@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI

Giudice: Dott.ssa Fazio Laura

Tecnico Incaricato C.T.U.: Ing. Bellacosa Giovanni

Numero R.G.E: 422/2017

Relazione peritale di stima immobiliare

Premesse

Il sottoscritto Ing. Bellacosa Giovanni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.8289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Bari al n.2532, veniva nominato CTU nel procedimento in oggetto e prestava il giuramento, accettando di espletare l'incarico con riferimento ad oggetto, termini e modalità, come disposto dal Giudice.

1. Individuazione del lotto

Recatomi sui luoghi per concordare con l'occupante le modalità per la convocazione e lo svolgimento delle operazioni peritali, da principio non identificavo il lotto in quanto, in via Domenico Urbano, mancavano i numeri civici 36 e 38! La fase istruttoria è iniziata con l'obiettivo di individuare l'immobile!

In seguito ho riscontrato anche l'irreperibilità dell'esecutato sig. _____, giacché mai presente presso il domicilio indicato in atti.

In Conservatoria ed Agenzia del Territorio, l'immobile risultava registrato regolarmente nel Comune di Bitonto all'indirizzo via Domenico Urbano n.38, mentre presso gli archivi dell'UTC di Bitonto non vi erano atti relativi a titoli abilitativi, era tuttavia

Studio Tecnico di Ingegneria Dott. Ing. Giovanni Bellacosa
Via Papa Giovanni XXIII, N.20 70010 Valenzano (BA)
Tel. 0802466423 Cell. 3931270865 P.IVA 066783100727
E-mail: bellacosagiovanni@libero.it Pec: giovanni.bellacosa@ingpec.eu

possibile ipotizzare la data di edificazione dell'immobile: intorno all'anno 1952.

Dalle ricerche presso gli archivi e dai colloqui con i colleghi del posto è emerso che, tra il 1960 ed il 1970, fu modificato il nome della strada, nel tratto in cui si trova l'immobile, da "Via Domenico Urbano" a "Via Mons. Francesco Paolo Calamita", mentre il numero civico restava il medesimo: 38!

Come previsto nel verbale di giuramento per la prosecuzione corretta delle operazioni peritali, dopo aver identificato l'immobile ed il suo indirizzo preciso, occorreva eseguire la rettifica toponomastica presso l'Agenzia del Territorio e tutte le azioni possibili e necessarie per la regolarizzazione amministrativa e catastale dell'immobile, innanzitutto presso l'UTC di Bitonto, con la richiesta formale del riconoscimento della correzione di indirizzo (*Allegato*) e, successivamente, presso l'Agenzia del Territorio per la rettifica definitiva (*Allegato*).

Nel mentre, tramite raccomandata A/R, ho comunicato al sig. _____ i termini per il sopralluogo previsto per il giorno 08 ottobre 2017.

Il giorno 08 ottobre 2017 alle ore 10,00, come da comunicazione inviata alle parti, sui luoghi erano presenti il sottoscritto e l'Avv. Pellegrini Pasquale, in rappresentanza del sig. _____

Nonostante i numerosi tentativi di segnalare la nostra presenza ed accedere ai luoghi, eravamo costretti a desistere poiché nessuno rispondeva, in seguito avrei comunicato come e quando proseguire

compimento di queste attività.

Scopo della stima è quello di determinare, ai fini della vendita, il più probabile valore di mercato all'attualità del **LOTTO** costituito da: **appartamento ad uso residenziale sito in Bitonto (BA) alla Via Mons. Francesco Paolo Calamita n.38, piano terra.**

2. Descrizione analitica dell'immobile

2.1 Caratteristiche costruttive e finiture dell'edificio

Il fabbricato in cui si trova il cespite è una casa in linea con copertura piana, è in uno stato di manutenzione generale buono, ha il fronte strada con l'affaccio esterno sulla via Mons. Francesco Paolo Calamita e tre lati in aderenza con altri edifici aventi proprietari diversi.

La struttura è in muratura portante, archi e volte e si sviluppa su 2 livelli (piani): piano terra ove anche la proprietà del sig.

e primo piano di altra proprietà. Dal portone di ingresso di Via Mons. Francesco Paolo Calamita n.38 si accede direttamente ai locali in oggetto (*Foto 1*). Il prospetto è rifinito con intonaco tinteggiato, le finestre al primo piano sono rettangolari, i balconi hanno ringhiere in ferro. L'ingresso centrale dell'edificio è realizzato con un arco a tutto sesto, mentre gli accessi laterali, compreso il n.38, sono realizzati con archi ribassati. L'altezza catastale interpiano è h=4,15m, il soffitto è costruito con volte "a schifo" (*Foto 8*).

2.2 Urbanizzazioni, ubicazione e confini

L'immobile è situato nella zona centrale di Bitonto e risulta molto

ben inserito nel contesto cittadino. La zona è caratterizzata da un tessuto urbano misto, con residenze ed attività commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici.

L'immobile confina a Sud-Ovest con la Via Mons. Francesco Paolo Calamita, i tre lati ciechi confinano con immobili di altra proprietà.

2.3 Caratteristiche e finiture dell'appartamento

L'abitazione è composta da due ambienti individuati catastalmente come: cucina (*Foto 2-3*), a cui si accede direttamente dall'ingresso alla strada; stanza, a cui si accede attraverso un arco, la superficie di questo ambiente è suddivisa da pareti e soppalchi perlopiù in cartongesso, così sono individuati tre ambienti: area 1, area 2 (*Foto 4*), bagno (*Foto 5*), ripostigli (*Foto 6*). Lungo il perimetro dei locali, come indicato nelle planimetrie allegate, vi sono incavi nella muratura utili e funzionali (*Foto 7*).

Le finiture interne sono di livello sufficiente. I servizi igienici ed i sanitari sono essenziali, funzionanti, in uno stato di conservazione appena dignitoso. Non vi sono finestre od infissi, ad eccezione della porta di entrata al vano scale dell'edificio, posta sul retro dei locali e spostata rispetto alla posizione indicata nella planimetria catastale (*Allegato*).

2.4 Dotazioni ed impianti

Impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto;

Impianto adduzione gas metano: assente;

Impianto elettrico: presente;

Impianto TV e telefono: assente;

Impianto di climatizzazione: assente;

Impianto di riscaldamento: assente;

Impianto di produzione di acqua calda sanitaria: scaldabagno

Impianto di allarme: assente;

Impianto antincendio: assente.

Non vi sono certificazioni di conformità degli impianti che, al momento del sopralluogo apparivano funzionanti, ma certamente necessitano di adeguamenti e rifacimenti.

3. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

3.1 Pratiche edilizie e regolarità ai fini urbanistici

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC non risultano esserci pratiche relative alla struttura in cui si trova l'immobile, tuttavia dall'analisi di atti relativi ad immobili nelle immediate vicinanze, è possibile presumere che il fabbricato sia stato edificato tra il 1951 ed il 1953 e dunque comunque prima del 1° settembre 1967 e non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori, né di pratiche di condono edilizio.

Come riferito nel par. 1. "***Individuazione del lotto***", il sottoscritto ha già provveduto alla rettifica toponomastica catastale con la trascrizione dell'indirizzo corretto.

Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alla planimetria

depositata al Catasto, come evidenziato nella “Planimetria difformità” (*Allegato*), né tantomeno vi sono pratiche edilizie e/o titoli abilitativi riguardanti le varianti riscontrate, per cui non è possibile stabilire con certezza l’epoca della loro realizzazione.

La pratica edilizia da eseguire al fine di regolare le difformità, riferendosi ad un manufatto antecedente il 1° settembre 1967 di cui non vi sono elaborati grafici, non dovrebbe prevedere sanzioni, fermo restando che la decisione definitiva è prerogativa dell’UTC.

3.2 Identificativi catastali

L’immobile è censito al N.C.E.U., Catasto fabbricati:

Comune: A893 Bitonto

Foglio 49, Part. 1505; Sub. 2; Cat. A/4; Classe 4; Vani 2;

Piano Terra

Superficie catastale: 60mq

Rendita Catastale: Euro 118,79;

Proprietà per quota 1/1:

nato a (BA) il

Dai documenti esaminati si deduce l’esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore.

3.3 Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento dei sopralluoghi l’immobile era occupato dal sig.

4. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Si precisa che l’ultima ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto risale al 30/11/2017.

4.1 Vincoli od oneri gravanti sul bene, che resteranno in capo

all'acquirente

Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Assenti**

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **Assenti**

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto: **Assenti**

Vincoli urbanistici: **Assenti**

4.2 Vincoli ed oneri cancellati o cancellabili dalla procedura

Iscrizioni e trascrizioni di pignoramento relative alla procedura e risultante dalla documentazione ipotecaria agli atti.

4.3 Altre informazioni per l'acquirente

Non c'è condominio.

5. Determinazione del valore del lotto

5.1 Criterio di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto con *la stima comparativa*. A partire dai valori di compravendita riportati dall'OMI nel 2° semestre 2017 per immobili simili per "condizioni intrinseche ed estrinseche", espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), saranno eseguite "aggiunte e detrazioni", attraverso valutazioni tecniche e di mercato e l'impiego di coefficienti correttivi che conferiscono omogeneità al valore unitario impiegato, per portare il valore dell'immobile nelle reali condizioni in cui si trovava nel

periodo della stima.

I coefficienti scelti, posti a base della valutazione sono:

Coefficiente di superficie: C_S

Avendo la gran parte degli alloggi superficie compresa tra: 80mq e 140mq, per immobili al di fuori di questo intervallo, con esso si valuta la consistenza e la funzionalità della stessa rispetto alla vendita. Nel caso di specie: $C_S=0,85$

Coefficiente di piano: C_{PI}

Posto che gli alloggi ai piani più alti sono considerati più appetibili alla vendita e quelli ai piani più bassi più accessibili, con esso si valuta la tipologia, la posizione al piano e l'accessibilità. Nel caso di specie trattasi di piano terra con accesso direttamente dalla strada: $C_{PI}=0,86$

Coefficiente di posizione: C_{PO}

Con esso si valuta la posizione dell'immobile in oggetto, considerata rispetto al centro cittadino.

Nel caso di specie: $C_{PO}=1,00$

Coefficiente di livello edilizio: C_E

Con esso si valuta il livello edilizio, inteso come qualità dell'edificio in cui si trova. Nel caso di specie: $C_E=0,90$

Coefficiente di accessibilità: C_A

Con esso si valuta l'accessibilità anche rispetto alle barriere architettoniche e la disponibilità di trasporto pubblico e parcheggi.

Nel caso di specie: $C_A=1,00$

Coefficiente di vetustà: C_V

Con esso si valuta l'epoca di realizzazione dell'immobile.

Nel caso di specie: $C_V=0,75$

Coefficiente aero-illuminante: C_{AI}

Con esso si valutano le "luci" che permettono l'aerazione ed illuminazione dei locali: porte, finestre, lucernari, ecc. e le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale.

Nel caso di specie: $C_{AI}=0,75$

I valori di partenza sono quelli desunti dall'OMI 2° semestre 2017, per le "Abitazioni di tipo economico" in condizioni "Normali" della nella "Fascia/zona Centrale tra: Via De Ildaris, Ravanas, Matteotti, Carrara, De Gasperi, Centola, Larovere, Ricapito, Traetta, Galvani e P.zza Marconi":

Valore minimo: $V_m=1.150€/mq$

Valore Massimo: $V_M=1.400€/mq$

Il valore unitario di riferimento è calcolato mediante la formula:

$$V_U = V_m + (V_M - V_m)XC$$

$$V_U = 1.150€/mq + (1.400€/mq - 1.150€/mq)XC, \text{ con}$$

$$C = C_S X C_{PI} X C_{PO} X C_E X C_A X C_V X C_{AI}$$

$$C = 0,85 X 0,86 X 1,00 X 0,90 X 1,00 X 0,75 X 0,75$$

C=0,37, si ottiene:

$$V_U = 1.150€/mq + (250€/mq) X 0,36 = 1.150€/mq + 93€/mq = 1.243€/mq$$

$$V_U = 1.243€/mq$$

5.2 Definizioni

Superficie commerciale = Superficie Convenzionale Vendibile

In questo caso di immobile con destinazione residenziale, la

superficie commerciale rappresenta la somma delle superfici coperte, ove i muri interni vengono computati per intero, quelli perimetrali esterni o in comunione, nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

Non vi sono balconi né superfici esterne. Non vi sono pertinenze.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state ricavate dalle planimetrie dello stato dei luoghi realizzate su supporto informatico, considerando le planimetrie in scala estratte dagli archivi dell'Agenzia del territorio, integrate con i rilievi effettuati dal sottoscritto.

Le planimetrie tematiche sono allegate alla presente.

5.3 Consistenza immobiliare

Superficie lorda interna con 25cm muri esterni: **53,4mq**

Superficie lorda di solaio: **43,87mq**

Superfici esterne: **nessuna**

Superficie interna netta calpestabile: 43,15mq:

Cucina: 23,62mq;

Stanza Area 1: 6,85mq;

Stanza Area 2: 10,34mq

Bagno: 2,34mq;

5.4 Calcolo superfici commerciali

La superficie lorda interna comprendente 25cm di muri esterni è 53,4mq, questa superficie equivale a **S_{COMM}=53,4mq commerciali**

5.5 Determinazione del valore del bene

Dall'applicazione del valore unitario determinato in precedenza,

discende il valore totale per l'unità immobiliare, quindi il valore di mercato dell'immobile determinato con il metodo comparativo sintetico ammonta a:

$$V.M.=53,4mq \times 1.243\text{€/mq} = \underline{\underline{66.376\text{€}}}$$

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare all'attualità.

5.6 Revisione dei valori

Nelle determinazioni precedenti non si è tenuto conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie sui vizi occulti, per cui si effettua l'abbattimento del 15% dei valori calcolati.

$$V_U=1.243\text{€/mq, con abbattimento 15\%:} = \underline{\underline{1.057\text{€/mq}}}$$

$$V.M.= 66.376\text{€, con abbattimento 15\%:} = \underline{\underline{56.420\text{€}}}$$

5.7 Valore finale del bene

Sulla base delle considerazioni esposte e dei conteggi eseguiti, i più probabili valori di mercato individuati per l'unità immobiliare in esame sono i seguenti:

Valore unitario di riferimento calcolato: $V_U=1.243\text{€/mq}$

Valore di mercato dell'immobile determinato: $V.M.=66.376\text{€}$

Applicando l'abbattimento del 15%, si ottiene:

Valore unitario di riferimento: $V_U=1.057\text{€/mq}$

Valore di mercato dell'immobile: $V.M.= 56.420\text{€}$

Come segnalato nella planimetria allegata, lo stato dei luoghi rilevato mostra alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, è necessario eseguire una pratica presso l'UTC e

Studio Tecnico di Ingegneria Dott. Ing. Giovanni Bellacosa
 Via Papa Giovanni XXIII, N.20 70010 Valenzano (BA)
 Tel. 0802466423 Cell. 3931270865 P.IVA 066783100727
 E-mail: bellacosagiovanni@libero.it Pec: giovanni.bellacosa@ingpec.eu

successivamente un nuovo accatastamento.

Il costo delle pratiche, comprensivo di diritti di segreteria, bolli, spese tecniche, escluse eventuali sanzioni (comunque decise dall'UTC), è valutabile in circa **1.200,00€**.

Ai valori trovati occorre sottrarre questi costi!

a) Caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano assunti dalla procedura

V.M.= 66.376€-1.200€=65.176€

b) caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente

V.M.= 66.376€

=====

Il CTU, ritenendo di avere pienamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento necessario e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione tecnica composta da n.15 pagine, scritte con mezzi informatici, oltre allegati.

Allegati

Comunicazione di sopralluogo

Raccomandata A/R

Verbale di sopralluogo

Documentazione fotografica

Stralcio di mappa catastale

Planimetria catastale storica

Planimetria catastale

Planimetria stato dei luoghi

Planimetria difformità

Planimetria quotata

Planimetria con visuali

Planimetria superfici e zonizzazioni

Visura storica per immobile

Rettifica UTC

Rettifica Catastale

Fattura fabbro

Bibliografia

Trattato di estimo, I. Michieli-M. Michieli, Edagricole 2002

Codice delle valutazioni immobiliari

Riferimenti Normativi

D.P.R. del 23 marzo 1998 n.138

INDICE

Premesse ***pag.1***

1. Individuazione del lotto ***pag.1***

2. Descrizione analitica dell'immobile ***pag.4***

2.1 Caratteristiche costruttive e finiture dell'edificio ***pag.4***

2.2 Urbanizzazioni, ubicazione e confini ***pag.4***

2.3 Caratteristiche e finiture dell'appartamento ***pag.5***

2.4 Dotazioni ed impianti ***pag.5***

3. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi ***pag.6***

3.1 Pratiche edilizie e regolarità ai fini urbanistici ***pag.6***

3.2 Identificativi catastali ***pag.7***

3.3 Stato di possesso e di utilizzo del bene ***pag.7***

4. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ***pag.7***

4.1 Vincoli od oneri gravanti sul bene, che resteranno in capo all'acquirente ***pag.8***

4.2 Vincoli ed oneri cancellati o cancellabili dalla procedura ***pag.8***

4.3 Altre informazioni per l'acquirente ***pag.8***

5. Determinazione del valore del lotto ***pag.8***

5.1 Criterio di stima ***pag.8***

5.2 Definizioni ***pag.10***

5.3 Consistenza immobiliare ***pag.11***

5.4 Calcolo superfici commerciali ***pag.11***

5.5 Determinazione del valore del bene ***pag.11***

5.6 Revisione dei valori ***pag.12***

5.7 Valore finale del bene ***pag.12***

Allegati ***pag.13***

Bibliografia ***pag.14***

Riferimenti Normativi ***pag.14***

INDICE ***pag.14***

Valenzano, 18 Luglio 2018

IL CTU

Ing. Bellacosa Giovanni