

**TRIBUNALE DI TRANI**

**GIUDICE ISTRUTTORE: Ill.mo G.O.T. Avv. NICOLA MILILLO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**NEL PROCEDIMENTO CIVILE RG. N. 1102/2013**

PROMOSSO DA:

contro

**C.T.U.: dott. arch. FRANCESCA MELE**

(incarico conferito con ordinanza del 20.11.2020)



Opuscoli

STIMA DEL RELICTUM

**1) Comune di Ruvo di Puglia. Catasto Fabbricati.**

**Fig. 17, p.lla 275, sub. 2, Cat. A/4, classe 3, Consistenza: 4 vani, Sup. Cat.**

Totale: 90 mq., Rendita: €. 150,81.

→ (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: **Quota 1/2 + 1/6 = 2/3**).

L'immobile oggetto di stima, ubicato in Ruvo di Puglia e individuato come innanzi nel Catasto Fabbricati del detto Comune, è costituito da un piano scantinato e da un piano rialzato comunicanti mediante una scala interna (Cfr. Allegato 2. Rilievo fotografico: foto 4) posta immediatamente a ridosso della porta



d'ingresso distinta dal civico 42 di Via Tenente Colonnello Fiore.

Il fabbricato nel quale l'immobile d'interesse insiste risulta realizzato nella primissima metà degli anni '60 (*Cfr. Allegato 2: Documentazione tecnica reperita presso il Comune di Ruvo di Puglia*) ed è parte di un isolato destinato a civile abitazione.

Detto fabbricato, posto ad angolo tra le vie Tenente Colonnello Fiore e Rosselli, si compone di tre piani fuori terra oltre al piano scantinato e al lastrico solare.

Il fabbricato, realizzato ai piani superiori con struttura portante in cemento armato e solai con laterizi forati e soletta nonché tamponato con muratura di tufo a doppio paramento mentre al piano scantinato con muratura di pietra di tipo ciclopica, è privo di caratteristiche architettoniche di pregio e ricade, secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Ruvo di Puglia, in Zona "B2" – parzialmente edificata di completamento.

Nello specifico, il **piano scantinato**, identificabile quale accessorio del piano rialzato tanto che destinato a deposito, misura un'altezza utile di m. 2,50 e si compone di due vani comunicanti, l'uno di superficie utile pari a mq. 25,55 mentre l'altro di superficie utile pari a mq. 17,41.

Il vano 1, come denominato nel rilievo metrico al quale si rimanda (*Cfr. Allegato 2: Tav. 2*), presenta, a ridosso della scala di accesso al vano, una riserva idrica e un'autoclave atti a servire anche il piano superiore. Nel medesimo vano vi è un modesto camino e una bucatiera posta a quota di marciapiede, visibile sulla facciata prospiciente via Tenente Colonnello Fiore. Dal detto vano 1 si accede nel vano 2 provvisto di due luci, l'una prospiciente il cortile interno al fabbricato l'altra via Rosselli nonché posta, anche in tal caso, a quota di marciapiede.

Accessibile, come innanzi riferito, da una comoda scala interna rivestita con



pietra ordinaria, detto piano si presenta in pessimo stato di manutenzione in tutte le sue parti e pertanto come si evince dal rilievo fotografico eseguito (*Cfr. Allegato 2. Rilievo fotografico: foto 14-18*) necessita di un intervento di ristrutturazione completa.

Il **piano rialzato**, invece, anch'esso da ristrutturare ma in sufficiente stato di conservazione, è destinato e adibito a civile abitazione e si compone di due vani oltre accessori, tutti comunicanti. A partire dalla porta d'ingresso prospiciente via Tenente Colonnello Fiore si rileva un vano cucina/pranzo, un disimpegno, un piccolo bagno e una camera da letto. I detti vani, ad eccezione del disimpegno, hanno comodo affaccio su via Nello Rosselli.

L'immobile è privo di balconi e misura un'altezza utile di m. 3,27/3,29 ad eccezione del bagno la cui altezza è di m. 2,53 poiché accessibile previo superamento di uno scalino. Il bagno è provvisto di vaso sanitario, lavabo e piatto doccia.

L'unità immobiliare è dotata dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico seppur non a norma e dell'impianto idrico-fognario. Il pavimento è costituito da mattoni cemento-marmo tipici del periodo di costruzione.

Sulla facciata prospiciente via Nello Rosselli, più precisamente nell'area in cui insiste la finestra del vano bagno, si rileva un pregresso fenomeno infiltrativo attestato, da un esame a vista, dall'ammaloramento dello strato superficiale dell'intonaco.

L'unità immobiliare sopra descritta, alla data dei sopralluoghi, risulta non locata. Trattasi di immobile ante '67.

Il rilievo metrico eseguito dalla scrivente e fedelmente riportato nell'Allegato n. 2 (*Cfr. Rilievo metrico, Tav. 2*) ha consentito di appurare che la planimetria catastale



attualmente in atti, a firma dell'ing. Leonardo Caldarola, datata 18.11.1962, è rispondente all'attuale stato dei luoghi mentre la Licenza di Costruzione del 23.03.1961, prot. n. 13, a firma del geom. Domenico Caldarola evidenzia delle difformità rispetto a quanto realizzato. Al piano rialzato come pure al piano scantinato non si rileva, infatti, la scala atta a condurre ai detti piani nonché, sempre al piano rialzato, non si rilevano le modestissime tramezzature e il sovrastante solaio atti ad alloggiare gli infissi che separano il vano cucina/pranzo dalla scala d'ingresso. Al piano scantinato, inoltre, non è rappresentata la luce insistente nel vano 2 e prospiciente via Nello Rosselli a quota di marciapiede mentre nel vano 1 si rileva un vano porta, attualmente chiuso poiché trasformato in una nicchia, originariamente atto a collegare e/o a consentire l'ingresso dal vano scala condominiale distinto dall'adiacente civico 40.

omissis



omissis

..... omissis, procederò, di seguito, alla stima all'attualità e secondo i valori di mercato, dell'immobile indicato al **punto a)**.

▪ **Abitazione al piano rialzato con annessa pertinenza ad uso deposito al piano scantinato.**

**Comune di Ruvo di Puglia. Fg. 17, p.lla 275, sub. 2.**

→ **Procedimento estimale adottato: Stima Sintetica.**

- Fonte: "Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

· Abitazioni di tipo economico. Stato normale.

· Quotazioni secondo semestre 2023 (ultima pubblicazione):

**Min. €. 970,00 per mq.    Max. €. 1.300,00 per mq.**

Nella presente stima si è ritenuto assumere, quale quotazione di partenza, il valore minimo di mercato pari a €/mq. 970,00 relativo ad abitazioni di tipo economico in stato normale. Si è infatti considerato uno stato di manutenzione normale poiché all'attualità le componenti edilizie dell'immobile, al solo piano rialzato, seppur necessitanti di rinnovazione, poiché tipiche dell'epoca di



costruzione, consentono comunque l'uso dell'immobile.

Relativamente alla quotazione assunta necessita inoltre precisare, alla stregua della precedente stima, che si sono volutamente omissi i coefficienti relativi all'età, qualità e stato di conservazione dell'immobile poiché, nel caso in specie, il dato economico proposto nella fonte assunta a riferimento risulta essere sotto questo aspetto già caratteristico.

Necessita ora considerare gli opportuni "coefficienti correttivi di differenziazione", relativi ad immobili adibiti a civile abitazione, al fine di riportare il valore medio di vendita, opportunamente determinato, alle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Si evidenzia che la quotazione assunta è già riferita alla tipologia in esame ovvero alle abitazioni di tipo economico e pertanto si ritiene applicare solo il seguente coefficiente correttivo:

Coefficiente di livello del piano:

▪ Edificio senza ascensore, piano terreno e rialzato: 0,97

$$\text{€./mq. [970,00 x 0,97]} = \text{€./mq. } \mathbf{940,90}$$

Come nella precedente stima, le superfici dell'immobile, determinate mediante il rilievo metrico eseguito (*Cfr. Allegato 2: Tav. 2*), sono le seguenti:

- Superficie commerciale dell'unità principale a piano rialzato = mq. 65,95

- Superficie pertinenziale piano scantinato: mq. 65,95

Relativamente alla pertinenza (piano scantinato), trattandosi di "superficie anomala", si è trasformata la superficie effettiva in una "superficie virtuale" o "convenzionale" al fine di determinare un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale, tenendo opportunamente conto dell'avanzato stato di degrado e di abbandono rilevato, come documentato dal



rilievo fotografico al quale si rimanda.

Coefficiente delle pertinenze:

▪ Cantine e solai inabitabili: 0,20

$$\text{mq. } (65,95 \times 0,20) = \text{mq. } 13,19$$

▪ Superficie commerciale complessiva:

$$\text{mq. } (65,95 + 13,19) = \text{mq. } \mathbf{79,14}$$

Come nel precedente quesito 1, al fine di sanare le difformità rilevate si è stimato un costo di regolarizzazione tecnica, all'attualità, pari a €. 3.000,00 comprendendo in detto costo anche la sanzione pecuniaria trattandosi di opere già eseguite seppur certamente risalenti all'epoca della costruzione, avuto riguardo alle planimetrie catastali di primo impianto, conformi al realizzato.

Determinate le spese di regolarizzazione tecnica, moltiplicando infine il valore medio a metro quadrato opportunamente corretto per il parametro tecnico relativo al bene da stimare e detraendo le dette spese occorrenti per la sanatoria, si perviene al "valore ordinario" ricercato, ovvero alla **determinazione del "più probabile valore di mercato"** dell'unità immobiliare in questione.

Si ribadisce che la quota di proprietà della *de cuius* della quale la stessa poteva disporre è pari a 2/3 rinvenienti nella misura di 1/3 dalla quota ricevuta per successione dal coniuge premorto e nella misura di 1/2 dalla quota ricevuta per acquisto compiuto con rogito del 1.09.1966 per Notar Antonio Maiacone di Terlizzi.

Pertanto, il "più probabile valore di mercato" dell'immobile nella misura dell'intero (1/1) è di **€. 71.463,00**.

$$[(\text{€} \cdot 940,90 \times \text{mq. } 79,14) - \text{€} \cdot 3.000,00] = \mathbf{\text{€} \cdot 71.462,83}$$

arrotondato per eccesso a **€. 71.463,00**



omissis

**- verificare la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di divisione e l'eventuale possibilità di sanatoria in caso di irregolarità, indicando i relativi costi;**

L'immobile nel quale l'unità immobiliare insiste risulta realizzato in virtù di Licenza di Costruzione n. 2226, rilasciata il 23.03.1961 dal Sindaco del Comune di Ruvo di Puglia al richiedente sig. De Astis Vito fu Francesco. La costruzione risulta progettata dal geom. Domenico Caldarola e collaudata dall'ing. Michele Carlucci di Ruvo di Puglia in data 8.06.1962. L'abitabilità risulta rilasciata in data 11.09.1962 e dalla stessa si evince che il vano interrato risulta destinato ad uso deposito mentre il piano rialzato ad uso abitazione.

L'accertamento esperito presso il Comune di Ruvo di Puglia mediante l'acquisizione della detta Licenza di Costruzione, ha evidenziato talune difformità di natura edilizia rispetto a quanto rilevato sui luoghi. Dette difformità, puntualmente indicate a pagina 27 della presente relazione alla quale necessariamente si rimanda, risultano sanabili con SCIA in sanatoria e pertanto i costi di regolarizzazione tecnica possono stimarsi in €. 3.000,00 comprendendo in detto costo anche la sanzione pecuniaria trattandosi di opere già eseguite seppur certamente risalenti all'epoca della costruzione avuto riguardo delle planimetrie catastali di primo impianto, conformi al realizzato.

Non è stata rilevata alcuna difformità catastale tanto che la planimetria in atti, compilata dall'ing. Leonardo Caldarola in data 18. 11.1962, risulta conforme ai luoghi rilevati.



Opuscolo

Terlizzi, li 30.05.2024

Il C.T.U.

(dott. arch. Francesca Mele)

-----

*La presente relazione con n. 2 allegati si invia ai legali costituiti in attesa di eventuali osservazioni.*

**NESSUNA OSSERVAZIONE E' PERVENUTA DALLE PARTI ALLA DATA DEL 30.06.2024.**

