

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI
Sezione Volontaria Giurisdizione

Procedura n. 1210/2019 R.G.V.G

CURATELA EREDITA' GIACENTE [REDACTED]

Giudice Tutelare

Dott. Luigi Camporeale

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tecnico incaricato

Arch. Livia Pinto

Via Pietro Micca, 15 Andria

Telefono: 0883.594582

Email: livia@architettipinto.it

Pec: architettoliviapinto@pec.it

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Con decreto del 16.04.2020 la scrivente Arch. Livia Pinto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia Bat al n.298, con studio professionale in Andria alla via Pietro Micca n. 15, è stata nominata dal Giudice Tutelare Dott. Luigi Camporeale, nell'ambito del procedimento n.1210/2019 R.G.V.G., quale perito incaricato della stima dei beni immobili facenti parte dell'eredità [REDACTED]

Si legge nell'antescritto decreto di nomina che

Il Giudice Tutelare

letta l'istanza che precede;

vista la documentazione allegata;

considerato che per valutare la convenienza economica della vendita è opportuna una perizia estimativa dei beni immobili in oggetto;

P.Q.M.

onera il curatore di integrare l'istanza mediante la produzione di una perizia estimativa, Autorizzando il curatore ad avvalersi della prestazione professionale dell'arch. Livia Pinto, che indica quale perito estimatore del compendio immobiliare indicato nell'istanza che precede, riservando, all'esito, l'assunzione di ogni provvedimento di merito."

OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto dell'incarico è la valutazione estimativa degli immobili facenti parte dell'eredità. I beni costituiscono l'eredità [REDACTED] costituiti da un immobile sito in Andria e un terreno agricolo ricadente sempre in agro di Andria, quest'ultimo oggetto di un atto preliminare di compravendita, di seguito meglio specificato.

Nella fattispecie è stata richiesta al sottoscritto, nella spiegata qualità,

- la stima del bene immobile sito in Andria (BT) alla Via Manzoni, angolo Via Carducci, con accesso da Via Giusti nn.94-96;
- la valutazione di congruità economica del prezzo stabilito per la compravendita del terreno.

Si esplicitano di seguito le due valutazioni.

A) IMMOBILE SITO IN ANDRIA (BT) VIA GIUSTI NN.94-96

• Sopralluogo

In data 11.05.2020 la scrivente procedeva ad un sopralluogo tecnico presso l'immobile in oggetto.

Trattasi di un'abitazione singola, ubicata nel Comune di Andria, in zona centrale, all'incrocio tra la Via A. Manzoni e la Via G. Giusti, avente accesso da Via Giusti n.96.

Essa si sviluppa su due livelli: piano terra e lastrico solare calpestabile. La struttura è in muratura portante e gli ambienti sono coperti da volte. L'altezza interna in chiave è pari a 4,50 m.

• Dati catastali

AP architettipinto via pietro micca 15 76123 Andria (bt) Italy tel./fax (+39) 0883.594582 www.architettipinto.it

Per opportuna completezza si riportano i dati catastali relativi all'immobile.
Foglio 217, Particella 33, Sub.1, piano T, Cat. A/4, Classe 2, Vani 2.

Il tutto come meglio esplicitato nella visura catastale che si allega.

- **Proprietà**

L'immobile è di proprietà per la quota 1/1 di [REDACTED]

- **Caratteristiche del bene**

Il bene, come anticipato, è costituito da una casa singola con sviluppo a piano terra e superiore lastrico solare. Esso sviluppa una superficie di impronta pari a mq 76.00 circa.

Il piano terra è composto da due vani principali, uno ad uso soggiorno e l'altro a camera da letto, e da due piccoli vani accessori, bagno e cucinino. Il vano soggiorno è il più ampio e ha pianta quadrangolare. E' dotato di una porta finestra, prospiciente Via Giusti, ed è coperto da volta a padiglione. Una porta separa il soggiorno dalla camera da letto, dotata di finestra prospiciente la Via Manzoni. Dalla camera da letto si accede ad un piccolo vano adibito a cucinino, privo di luce e areazione diretta, e al bagno, di dimensioni molto esigue, ubicato nel sottoscala. Il vano scala ha accesso diretto all'esterno dal civico di Via Giusti n.96. La scala conduce al lastrico solare occupato dagli estradossi delle volte.

- **Stima immobile**

La stima consiste nell'insieme delle operazioni con le quali il valutatore ricerca il valore di un bene. Questo valore può essere ottenuto utilizzando aspetti economici differenti in funzione della finalità della stima. Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede, dunque, l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per le quali la stima stessa è stata richiesta. Gli approcci sono i seguenti:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'individuazione del valore di mercato del bene;
- approccio tecnico, che ha come obiettivo la determinazione del costo del bene;
- approccio finanziario, che si focalizza sugli aspetti finanziari legati al bene, quali flussi di cassa e capitalizzazione, al fine di determinare il valore del bene.

Evidentemente, il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita dell'immobile. La metodologia diretta trova applicazione nella procedura sintetica comparativa che individua un parametro di riferimento, condivisibile tra il bene da stimare e i beni con i quali esso viene confrontato, definiti comparabili. I parametri possono essere singoli o multipli, dal che deriva la definizione di stima mono-parametrica o parametrica.

Ognuno di questi tre approcci si sviluppa attraverso metodologie dirette o indirette:

Il Metodo diretto basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici.

E' applicato allorché si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

1. Esistenza di beni simili al bene da stimare.
2. Dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare.
3. Conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il Metodo indiretto attuata attraverso procedimenti analitici. Essi si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, di flussi di cassa ecc) visti, in questo

caso, non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali riuscire ad apprezzare l'aspetto economico di mercato.

Ci sono poi altri metodi, più particolari, derivati dai precedenti, che possono essere utilizzati in circostanze più specifiche.

Si arriva adesso al caso in oggetto.

La procedura ritenuta appropriata in questa circostanza è di tipo diretto con approccio di mercato. Il parametro di confronto individuato è quello della superficie, espressa in metro quadrato. La stima si definisce pertanto mono parametrica.

Si considera quindi il parametro della superficie.

L'immobile però, nella sua espressione di superficie, può avere una duplice valenza. Essa infatti si può intendere come costruita e quindi reale, oppure come suolo edificabile e quindi si parlerà di superficie potenziale.

Superficie "reale"

Nel caso di superficie costruita la stima si effettua attraverso la comparazione del prezzo medio di vendita degli immobili. Pertanto usualmente si controllano i valori di compravendita degli immobili pubblicati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'Osservatorio Mercato Immobiliare Italiano (OMI) e si compara il valore riportato con altri parametri ottenuti sul mercato reale, quali agenti immobiliari e consultazione dati notarili.

Il quartiere di ubicazione dell'immobile è centrale e la banca dati OMI riporta, per questa zona (B2 centrale) e per abitazioni di tipo economico, un intervallo di valori oscillante tra € 850 e € 1.150 al metro quadrato. Ne consegue che, considerato che la superficie totale è pari a mq.76,00 a piano terra e che a livello di lastrico solare si dispone di una superficie identica, da computare, però, nella misura del 25% (secondo la pratica comune nel calcolo della superficie "commerciale") si ottiene quanto segue:

Sup. PT: mq 76,00

Sup. LS: mq 76,00 x 25% = 19,00 mq

ST: 76,00 + 19,00 = 95,00 mq

E' però importante considerare, nell'ambito della valutazione complessiva, anche gli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento della stima. Attualmente, nella Regione Puglia, è in vigore la legge denominata "Piano casa" che consente, per particolari condizioni, di godere di volumetrie aggiuntive. E' riconosciuto infatti un bonus volumetrico in una percentuale pari al 20% della volumetria esistente in caso di ristrutturazione di un immobile esistente e al 35% in caso di demolizione e ricostruzione. Condizione necessaria e sufficiente è che gli immobili ricadano in zone B (zone di completamento) del piano regolatore urbanistico.

Nel caso in oggetto, essendo l'immobile ricadente in zona B1/2 di completamento si può computare un bonus pari al 20 % per interventi di ristrutturazione.

Il volume attuale è pari a: mq 76,00 x 4,50 (h volta) = 342,00 mc

La volumetria aggiuntiva è pari a: 342,00 x 20% = 68,4 mc

La superficie corrispondente si ottiene facilmente dividendo il volume per l'altezza standard di un piano cioè 3,00 m.

S = 68,4 mc / 3,00 = 15,2 mq

Pertanto si ottiene una superficie totale pari a:

St = 76,00 mq + 15,2 mq = 91,2 mq

Superficie "potenziale"

Nel caso di superficie potenziale, invece, occorre considerare l'immobile nelle sue potenzialità di suolo edificabile, ossia nella superficie che potrebbe sviluppare previa demolizione.

La zona urbanistica nella quale ricade l'immobile, come verificabile dal piano regolatore generale vigente, è la B1/2. Tale zona, definita "zona di completamento e di impianto consolidato" è definita come una parte del territorio comunale nella quale sono concessi interventi di completamento e/o miglioramento ai fini

prevalentemente di insediamento residenziale. In queste zone è consentita l'edificazione diretta, previo rilascio di titolo autorizzativo, con i seguenti indici:

If = indice di edificabilità pari a 6,00 mc/mq

Rc = rapporto di copertura del suolo pari al 60% per uso residenziale, ma anche complessivo se il piano terra è destinato ad un uso diverso da abitazione.

H massima: L'altezza massima prevista è pari a 1,3 L larghezza massima stradale e comunque min 8,00 m.

Effettuando gli opportuni calcoli si ottiene la seguente volumetria:

$$St = 76,00 \text{ mq} \times 6 \text{ mc/mq} = 456 \text{ mc}$$

Anche in questa circostanza, inoltre, occorre considerare la legge "Piano casa" che prevede, per interventi di demolizione e ricostruzione, un "bonus" pari al 35% della volumetria esistente.

Si avrà perciò un volume totale pari a:

$$V_{\text{attuale}} = 76,00 \text{ mq} \times 4,50 \text{ (h volta)} = 342,00 \text{ mc}$$

$$V_{\text{bonus}} = 342,00 \times 35\% = 119,7 \text{ mc}$$

$$V_{\text{totale realizzabile}} = 456 \text{ mc} + 119,7 \text{ mc} = 575,7 \text{ mc} \text{ circa}$$

Il suolo in oggetto ha superficie di impronta pari a 76 mq. Per sfruttare le volumetrie disponibili si potrà considerare un piano terra con copertura totale della superficie e cioè:

$$V_{\text{piano T}} = 76,00 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} = 228 \text{ mc} \text{ però con uso diverso da residenziale.}$$

I piani successivi invece terranno obbligatoriamente conto del rapporto copertura pari al 60% della superficie fondiaria.

Si avrà quindi:

$$Sc = 76,00 \text{ mq} \times 60\% = 45,6 \text{ mq}$$

$$V_{\text{piano 1}} = 45,6 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} = 136,8 \text{ mc}$$

$$V_{\text{piano 2}} = 45,6 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} = 136,8 \text{ mc}$$

Volume residuo disponibile:

$$VT + V1 + V2 = 228 \text{ mc} + 136,8 \text{ mc} + 136,8 \text{ mc} = 501,60 \text{ mc}$$

$$V_{\text{residuo}} = 575,7 \text{ mc} - 501,60 \text{ mc} = 74,1 \text{ mc}$$

$$V_{\text{piano 3}} = 74,1 \text{ mc} / 3,00 \text{ m} = 24,7 \text{ mq}$$

Superficie finale realizzabile sarà quindi pari a:

$$St + S1 + S2 + S3 = 76,00 \text{ mq} + 45,6 \text{ mq} + 45,6 \text{ mq} + 24,7 \text{ mq} = 191,9 \text{ mq} \text{ Totali}$$

Dall'analisi delle potenzialità prospettate, si osserva che il valore potenziale del suolo sia di fatto superiore a quello dell'edificio esistente. Pertanto, si ritiene opportuno effettuare una media ponderata del valore ottenuto dalla stima dei due casi, attribuendo ai due valori dei "pesi" differenti in relazione alla loro incidenza nella determinazione del valore di stima.

L'intervallo di valori individuato dall'OMI e i parametri riportati dai principali attori coinvolti nel mercato immobiliare (agenzie e imprese) riportano:

Intervallo valori OMI: € 850 - € 1.150/ mq

Valore riportato da operatori del mercato: € 850/mq

Calcolo del parametro medio utile alla comparazione nella stima:

$$€ 850 + € 1.150 + € 850 = € 2.850 / 3 = € 950$$

$$€ 950 \times 91,20 \text{ mq} = € 86.640 \text{ arrotondato a } € 87.000 \text{ IPOTESI 1}$$

$$€ 950 \times 191,9 \text{ mq} = € 182.305 \text{ IPOTESI 2}$$

Media ponderata dei due valori:

$$V1 = 87.000 \times 0,4(p1)$$

$$V2 = 182.000 \times 0,6(p2)$$

$$V1 + V2 / 0,4 + 0,6 = \text{€ } 144.000$$

VALORE FINALE DI STIMA: EURO 144.000

B) TERRENO IN AGRO DI ANDRIA (BT) CONTRADA MORGIGNO

Valutazione di congruità del prezzo di vendita del terreno

Il terreno, il cui prezzo di vendita è oggetto della presente verifica di congruità, è ubicato in agro di Andria, alla contrada Morgigno; catastalmente censito al Foglio 81 Particelle 47-49-245; Foglio 67 Particella 294.

Le particelle hanno una superficie catastale complessiva pari ad are 84,77.

Con contratto preliminare

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] prometteva in vendita al [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED] a [REDACTED] di cui innanzi, al prezzo di Euro [REDACTED]

L'area di ubicazione del predetto bene è alquanto pregiata poiché trovasi sulla direttrice "Montegrosso - Troianelli", cioè Strada Provinciale n.43; questa direttrice è nota poiché incontra, lungo il proprio percorso, un luogo di culto molto sentito dalla comunità di fedeli della città di Andria, il Santuario del Santissimo Salvatore. Intorno a questo santuario si è diffuso nel tempo l'insediamento abitanti, sia stabili che stagionali, e di ville residenziali,

Il terreno, ad eccezione della particella n.294, è prospiciente il fronte strada. Attualmente è condotto ad uliveto. Risulta dotato di impianto di irrigazione e di quote per l'approvvigionamento idrico attraverso pozzo artesiano ubicato in zona.

La destinazione urbanistica, ricavabile dal vigente strumento urbanistico (piano regolatore generale), è quella di E1, aree a conduzione agricola. Secondo quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del Prg queste aree sono destinate all'agricoltura, alla forestazione, al pascolo e all'allevamento, secondo le esigenze colturali prevedibili. E' inoltre consentita l'edificazione ad uso produttivo, con indice di edificabilità pari 0,03 mc/mq.

Per valutare il valore di questo tipo di terreni e, più in generale, dei terreni agricoli, ci si basa, usualmente, su metodi parametrici. Si effettua un confronto con terreni comparabili, all'interno dello stesso segmento di mercato, oggetto di compravendita nel medesimo periodo. Si possono inoltre acquisire altri dati anche dalla disamina dalle tabelle dei valori agricoli medi dei terreni, pubblicati annualmente dalle provincie competenti (nel caso in esame la provincia Bat e Bari). Le tabelle pubblicate dalla Commissione provinciale di Bari dividono il territorio in zone agrarie. La zona agraria di interesse per la stima in oggetto è la n. 10, corrispondente ai comuni di Andria, Canosa di Puglia, Trinitapoli e San Ferdinando. Le ultime tabelle disponibili per la zona 10 sono quelle riferite al 2018 e pubblicate nel 2019, le quali riportano un valore agricolo medio per terreni condotti a uliveto pari a € 27.000/ha. Nella relazione di accompagnamento è però evidenziato che determinati parametri possono influenzare sensibilmente il valore dei terreni. Tali caratteristiche sono ad esempio: accesso, esposizione, densità delle piante.

Nel caso in oggetto il terreno ha dei parametri molto validi: dispone infatti di un'ottima esposizione e di un ottimo accesso, oltre che buona densità di alberi di ulivo.

Il sottoscritto è stato chiamato a valutare la congruità del prezzo stabilito nel predetto preliminare di vendita, valore confermato dal confronto con i principali operatori sul territorio (mediatori e agenzie) i quali hanno peraltro una conoscenza molto specifica, legata peraltro al territorio Comunale, in quali hanno riportato un

range di variabilità per terreni comparabili a quello in esame nella forbice compresa tra Euro 50.000,00 ed Euro 60.000.

Il valore di cui al predetto contratto, pari ad Euro 58.000,00, è pertanto ritenuto dalla scrivente congruo ed equo.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Andria, 30 giugno 2020

In fede
ARCH. LIVIA PINTO