

## TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 118/2020

Su ricorso del  
CONDOMINIO DI VIA CORSARI, 17  
in danno della  
sig.ra

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA

\*\*\*\*\*

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



## TRIBUNALE DI BARI

\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 118/2020

\*\*\*\*

Su ricorso del  
CONDOMINIO DI VIA CORSARI, 17  
in danno della  
sig.ra

\*\*\*\*

## 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.ssa Chiara CUTOLO alla causa indicata in epigrafe, con giuramento del 01/09/2020;
- che il giorno 01/09/2020 accettava l'incarico di C.T.U. e prestava il giuramento secondo la nuova formula di rito;



- 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

Il sottoscritto con lettera raccomandata A/R, convocava le parti interessate, per il giorno 18 settembre 2020 alle ore 10:00, presso l'immobile in Casamassima (BA), alla via Corsari n°17, con preghiera di far si che si potesse accedere nelle unità immobiliari oggetto della procedura ed in tutte le parti comuni.

In tale data nessuno si è presentato per la debitrice esecutata, mentre per il creditore procedente sono comparsi l'Amministratore del Condominio di via Corsari, 17 nella persona di Paolo Percoco accompagnato dall'Avv. Francesco Risoli.

Si è quindi deciso di rinviare le operazioni peritali alla data del 14 dicembre 2020 alle ore 10:00 con l'eventualità di far utilizzo del fabbro e della forza pubblica.

In tale data, però, sono regolarmente iniziate le operazioni peritali, ed il Sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Santoro Daniela, ha avuto la presenza del sig. \_\_\_\_\_ in qualità di compagno convivente della debitrice impossibilitata ad intervenire e che ha permesso l'accesso all'immobile, mentre per il creditore procedente è comparso l'Amministratore del Condominio Paolo



Percoco.

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 alle ore 11:00 della stessa giornata.

\*\*\*\*

#### 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 Casamassima (BA), alla via Corsari n°17, piano terzo e catastalmente al fg.72, particella 2668, sub. 8, cat. A/3, vani 5 e box alla via Corsari n°13, piano S1 identificato catastalmente al fg.72, particella 2668, sub. 20.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Casamassima (BA), alla via Corsari n°17, interno 7, in ditta alla sig.ra



con Usufrutto per 1/1 e alla sig.ra

con Nuda proprietà

per 1/1, identificata al Foglio 72, particella 2668, subalterno 8, di via Corsari n.17 piano Terzo, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, Superficie Catastale 89 mq, Rendita Catastale Euro 451,90, oltre box alla via Corsari n°13, piano S1, identificato catastalmente al fg.72, particella 2668, sub. 20, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, Rendita Catastale Euro 30,37.

Sul bene risulta, pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari in data 22/04/2020 al n.15186 del registro generale e n.11191 del registro particolare, a favore di CONDOMINIO di Via CORSARI, 17 in Casamassima (BA) c.f.93380980727, contro

per il diritto di Usufrutto in quota 1/1.

Non risultano, inoltre, contratti di locazione registrati e l'appartamento risulta essere completamente vuoto e mai abitato.

\*\*\*\*

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato, di cui è porzione l'oggetto della presente esecuzione è stato regolarmente edificato nel Comune di Casamassima in virtù di permesso di costruire n. 4/06 rilasciato dal Comune di Casamassima in data 12 gennaio 2007 e successivo permesso di costruire in variante n. 90/08 del 10 ottobre 2008, e che i lavori sono stati ultimati in data 22 ottobre 2008 giusta comunicazione presentata al Comune di



Casamassima e protocollata in pari data.

Inoltre, il fabbricato non è ancora fornito di certificato di agibilità, ma è stata inoltrata la relativa richiesta alla competente autorità amministrativa in data 27 luglio 2009.

\*\*\*\*

### DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

#### Lotto unico:

Immobile ad uso abitativo, sito in Casamassima (BA), alla via Corsari n°17, piano terzo e catastalmente al fg.72, particella 2668, sub. 8, cat. A/3, vani 5 e box alla via Corsari n°13, piano S1 identificato catastalmente al fg.72, particella 2668, sub. 20.

E' ubicato in una zona centrale di Casamassima 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 bassa percorrenza, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto e la viabilità nell'intorno è buona.

La struttura in questione è sita in Casamassima, sulla via Corsari n°17 ed è composta da una struttura intelaiata in latero cemento.

All'esterno è in calcestruzzo a vista e per il resto è tinteggiata.

Buona dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, di costruzione recente e con finiture di buona qualità e regolarmente mantenuti.

L'appartamento è organizzato con soggiorno all'ingresso, cucinino



posizionato di fronte all'accesso, camera da letto matrimoniale, cameretta e bagno in zona notte, con disimpegno a destra della porta di accesso.

L'immobile è inoltre dotato di balcone nella camera da letto e di ampio terrazzo che abbraccia tre lati dell'appartamento e si affaccia sulla strada di accesso del prospetto principale.

Si fa presente che un vano tecnico condominiale è stato annesso all'appartamento, chiudendone la porta di accesso dal vano scale in adiacenza al vano ascensore ed aprendo, invece, un accesso dal terrazzo accanto all'accesso dal soggiorno.

Di tale vano si fa menzione nell'atto preliminare di vendita dove si dice esplicitamente che: *"E' compreso altresì nella presente vendita il vano, attualmente accatastato come locale tecnico condominiale e riportato in catasto al foglio 72, particella 2668 sub. 10, come bene comune non censibile ai subalterni dal 2 all'8; all'uopo la società promittente la vendita, come rappresentata, si obbliga, a propria cura e spese, a variare catastalmente ed urbanisticamente la destinazione di detto locale, riportando detta modifica anche nelle tabelle millesimali e negli elaborati planimetrici dell'intero fabbricato, entro e non oltre la data di stipula del rogito definitivo di compravendita."*, ma poi nell'atto di compravendita per tale vano si riporta che: *"la società venditrice senza che nessun condomino possa opporsi né pretendere alcun indennizzo, si riserva la proprietà esclusiva del vano tecnico posto al terzo piano e distinto in catasto al foglio 72 con la particella 2668 sub. 10"* ed infatti sulla visura catastale, oltre che sull'elaborato



planimetrico e sull'elenco subalterni che si allegano tutti, risulta essere locale tecnico condominiale tra i beni comuni non censibili.

Ciò significa che l'aver chiuso l'accesso nel vano scala ed aperto l'accesso sul balcone del terzo piano, risulta essere un abuso edilizio oltre che una appropriazione indebita e come tale va subito ripristinato e riportato ab origine.

La riapertura della porta nel vano scala e la chiusura di quella esistente sul terrazzino comporterà una spesa stimata di circa 1.500,00€ e dal punto di vista edilizio si dovrà fare comunicazione al Comune di Casamassima con la presentazione di CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 comma 7 del D.P.R. 06 giugno 2001 n°380.

La sanzione amministrativa per il ripristino dell'abuso edilizio è pari a euro 1.000,00 a cui si aggiunge la somma di euro 500,00, per spese tecniche necessarie per la predisposizione degli atti, per un totale quindi pari a euro 1.500,00. Tale somma unitamente a quella dei ripristini sarà sottratta al valore dell'immobile ai fini dell'individuazione del valore da porre a base d'asta.

Per il box si deve scendere al piano S1 e lo si può fare sia attraverso le scale, che con ascensore.

Il box è il terzo a destra per chi scende dalla rampa carrabile e percorre la corsia di manovra, distinto con il numero 3 (tre), confinante con corsia di manovra e boxes sub. 19 e sub. 21.

Non risultano, inoltre, contratti di locazione registrati e





l'appartamento risulta essere completamente vuoto e mai abitato.

Dal punto di vista condominiale, indagini effettuate hanno rilevato esistenza di somme di denaro dovute in aumento ed oggetto dell'attuale pignoramento.

\*\*\*\*

#### CARATTERISTICHE TECNICHE

Tipo di costruzione:	Fabbricato ad uso residenziale;
Contesto:	Centrale;
Contesto Demografico:	Mediamente popolato;
Validità nella localizzazione:	Buona;
Presenza di servizi:	Tutto il necessario;
Stato della costruzione:	Buona;
Fondazioni:	Continue;
Strutture e solai:	Intelaiata in latero cemento;
Copertura:	Piana e praticabile;
Prospetti esterni:	Tinteggiatura;
Serramenti esterni:	PVC;
Serramenti interni:	Legno;
Pavimenti:	Gres porcellanato;
Pareti e Rivestimenti:	Tinteggiatura;
Porta di Accesso:	Diretto;
Servizi:	uno igienico;
Impianto idrico:	Funzionante;
Impianto elettrico:	Funzionante;



Impianto di riscaldamento: Termosifoni e split;

Ascensore: Presente.

\*\*\*\*

#### 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	70,00 mq
Superficie terrazzino	98,00 mq
Superficie balcone	<u>7,00 mq</u>
Superficie totale tra coperto e scoperto	175,00 mq

oltre

Superficie box (diverso sub.)	14,00 mq
-------------------------------	----------

La superficie vendibile deve essere calcolata sommando la superficie dell'appartamento al 30% della superficie del terrazzino e del balcone, al 50% della superficie del box per cui:

$$(70,00) + ((98,00+7,00)*30\%) + (14,00*50\%) =$$
$$70,00 \text{ mq} + 31,50 \text{ mq} + 14,00 \text{ mq} = \mathbf{115,50 \text{ mq.}}$$

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 buono ed attualmente risulta non essere occupato oltre a non essere mai stato abitato.

\*\*\*\*



## 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 Casamassima (BA), alla via Corsari n°17, piano terzo e catastalmente al fg.72, particella 2668, sub. 8, cat. A/3, vani 5 e box alla via Corsari n°13, piano S1 identificato catastalmente al fg.72, particella 2668, sub. 20.

### INTESTAZIONE:

con Usufrutto per 1/1 e

con

Nuda proprietà per 1/1.

### PROVENIENZA CATASTALE E IPOTECARIA

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a

con Usufrutto per 1/1

e alla sig.ra

con Nuda proprietà per 1/1, per atto di compravendita, Pubblico ufficiale Notaio Simone Gisella Repertorio 28685/11280 del 05/09/2013 ai numeri del Registro Particolare 22903 e Registro Generale 30531 contro

con piena proprietà di 1/1.

Tale immobile era pervenuto

con piena proprietà di 1/1, per



atto di compravendita, Pubblico ufficiale Notaio Simone Gisella  
Repertorio 25132/8666 del 08/09/2009 ai numeri del Registro  
Particolare 28032 e Registro Generale 42318, contro  
con sede a Bari e codice fiscale

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

Formalità:

1. TRASCRIZIONE del 22/04/2020

Registro Particolare 11191 - Registro Generale 15186

Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 1442/2020  
del 17/02/2020

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

\*\*\*\*

2. TRASCRIZIONE del 29/12/2015

Registro Particolare 35843 - Registro Generale 48883

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 20726/2015 del  
07/12/2015

Domanda Giudiziale - Revoca Atti Soggetti a Trascrizione

\*\*\*\*

3. TRASCRIZIONE del 23/10/2013

Registro Particolare 26571 - Registro Generale 35613

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1/2013 del  
11/10/2013

Domanda Giudiziale - Revoca Atti Soggetti a Trascrizione



\*\*\*\*

4. TRASCRIZIONE del 06/09/2013

Registro Particolare 22903 - Registro Generale 30531

Pubblico ufficiale SIMONE GISELLA Repertorio 28685/11280 del  
05/09/2013

Atto Tra Vivi - Compravendita

\*\*\*\*

5. TRASCRIZIONE del 28/09/2009

Registro Particolare 28032 - Registro Generale 42318

Pubblico ufficiale SIMONE GISELLA Repertorio 25132/8666 del  
08/09/2009

Atto Tra Vivi - Compravendita

\*\*\*\*

6. ANNOTAZIONE del 19/05/2009

Registro Particolare 2987 - Registro Generale 20717

Pubblico ufficiale PIRRO ANNA Repertorio 9348/3537 del 25/02/2009

Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in Quota

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10926 del 2007

\*\*\*\*

### **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: m<sup>2</sup>.

**Lotto unico:**

Immobile ad uso abitativo, sito in Casamassima (BA), alla via Corsari n°17, piano terzo e catastalmente al fg.72, particella 2668, sub. 8, cat. A/3, vani 5 e box alla via Corsari n°13, piano S1 identificato catastalmente al fg.72, particella 2668, sub. 20.

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 € 1.000,00 ed € 1.400,00 al mq per superficie commerciale, considerando il balcone e terrazzo al 30% del valore e il box al 50% del valore. Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

1. Appartamento al piano terzo di via Turi con prezzo di vendita



- 125.000,00 € su mq. 105 - valore al mq. 1.190,00 € - buono stato;
2. Appartamento al piano primo di via Conte Torino con prezzo di vendita 135.000,00 € su mq. 95 - valore al mq. 1.420,00 € - ottimo stato;
  3. Appartamento al piano secondo di via Napoli con prezzo di vendita 120.000,00 € su mq. 120 - valore al mq. 1.000,00 € - stato mediocre;

**Tabella dei dati:**

<b>Prezzo e Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>	<b>Subject</b>
Prezzo totale €	125 000,00	135 000,00	120 000,00	----
Data giorno/mese/anno	27/02/2020	05/06/2019	12/11/2019	27/01/2021
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	105,00	95,00	120,00	<b>115,50</b>

**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 =  $125.000,00 * (-0,01) / 12 = -104,17 \text{ €/mese}$

da cui il relativo prezzo corretto pari a  $125.000,00 + (-104,17 * (-11)) = 126.163,19 \text{ €}$

2. Comparabile B =  $135.000,00 * (-0,01) / 12 = -112,50 \text{ €/mese}$

da cui il relativo prezzo corretto pari a  $135.000,00 + (-112,50 * (-20)) = 137.257,50 \text{ €}$

3. Comparabile C =  $120.000,00 * (-0,01) / 12 = -100,00 \text{ €/mese}$

da cui il relativo prezzo corretto pari a  $120.000,00 + (-100,00 * (-15)) = 121.473,33 \text{ €}$

**Prezzi medi:**

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )	Prezzo medio (€/m <sup>2</sup> )
Comparabile A	126 163,19	105,00	1201,55
Comparabile B	137 257,50	95,00	1444,82
Comparabile C	121 473,33	120,00	1012,28
Prezzo medio calcolato Somma Prezzi/Somma Superfici	384 894,03	320,00	<b>1 202,79</b>

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (**1.202,79 €/m<sup>2</sup>**) per la superficie commerciale (**115,50 m<sup>2</sup>**) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 138.922,25 €.

Ciò trova riscontro anche nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio



del Mercato Immobiliare del 1° semestre del 2020, riferiti alla zona ritenuta centrale che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di abitazione di tipo economico, ma in stato conservativo ottimo, non essendo mai stata abitata e oscillante tra € 1.050,00 ed € 1.450,00 al mq. per superficie commerciale.

Il valore di mercato stimato per l'immobile arrotondato risulta pertanto di **139.000,00 €**.

Si dovrà ora sottrarre l'importo dei ripristini come sopra meglio specificato per cui:

$$139.000,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} = \text{€ } 136.000,00.$$

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

$$136.000,00 \text{ €} - 15\% = \text{€ } 115.600,00.$$

\*\*\*\*

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 22/04/2020 al n.15186 del registro generale e n.11191 del registro particolare, a favore di CONDOMINIO di Via CORSARI, 17 in Casamassima (BA) c.f.93380980727, contro

per il diritto di  
Usufrutto in quota 1/1.

Ubicazione e dati catastali degli immobili pignorati:

Immobile ad uso abitativo, sito in Casamassima (BA), alla via Corsari n°17, piano terzo e catastalmente al fg.72, particella 2668, sub. 8, cat. A/3, vani 5 e box alla via Corsari n°13, piano S1 identificato catastalmente al fg.72, particella 2668, sub. 20.

\*\*\*\*

### CALCOLO DELL'USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETA'

In seguito alla valutazione dell'immobile oggetto della perizia si deve procedere al calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà considerando:

\_\_\_\_\_ Usufrutto  
\_\_Nuda proprietà



Di seguito si riporta la tabella con le percentuali di calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà, in vigore dal 1° gennaio 2020 a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi passato da 0,8% a 0,05% giusto Decreto Ministero dell'Economia e Finanza 12 dicembre 2019, con le percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con Decreto del Ministero dell'Economia e Finanza 20 dicembre 2019. Nella tabella in relazione all'età dell'usufruttuaria (anni già compiuti), vengono riportate le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà. Dette percentuali sono rimaste invariate, nonostante la modifica del tasso legale e dei coefficienti rispetto a quelle in vigore nel 2019.

<i>Età usufruttuario</i>	<i>Valore usufrutto</i>	<i>Valore nuda proprietà</i>
da 0 a 20	95%	5%
da 21 a 30	90%	10%
da 31 a 40	85%	15%
da 41 a 45	80%	20%
da 46 a 50	75%	25%
da 51 a 53	70%	30%
da 54 a 56	65%	35%
da 57 a 60	60%	40%
da 61 a 63	55%	45%
da 64 a 66	50%	50%
da 67 a 69	45%	55%
da 70 a 72	40%	60%
da 73 a 75	35%	65%
da 76 a 78	30%	70%
da 79 a 82	25%	75%
da 83 a 86	20%	80%
da 87 a 92	15%	85%
da 93 a 99	10%	90%
Oltre	non previsto	non previsto



Considerando che \_\_\_\_\_, le percentuali saranno 80% di usufrutto e 20% di nuda proprietà per cui:

115.600,00 € x 80% = 92.480,00 € usufrutto

115.600,00 € x 20% = 23.120,00 € nuda proprietà

Il valore calcolato, quindi, dell'usufrutto è di **92.480,00 €**.

\*\*\*\*

### 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 Casamassima (BA), alla via Corsari n°17, piano terzo e catastalmente al fg.72, particella 2668, sub. 8, cat. A/3, vani 5 e box alla via Corsari n°13, piano S1 identificato catastalmente al fg.72, particella 2668, sub. 20.

Valore complessivo = € 139.000,00

(Diconsi Euro cento trentanove mila/00)

Valore decurtato dell'abuso = € 136.000,00

(Diconsi Euro cento trentasei mila/00)

Valore decurtato del 15%\* = € 115.600,00

(Diconsi Euro cento quindicimila seicento/00).

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

Dei 115.600,00 € valutati quelli da attribuire a \_\_\_\_\_ quale usufruttuaria ed avente 44 anni e la somma di **92.480,00 €**.





*(Diconsi Euro novantadue mila quattrocotstanta/00).*

\*\*\*\*

È fondamentale precisare che trattasi di immobile assolutamente non divisibile essendo di piccole dimensioni.

\*\*\*\*

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. Verbali di accesso ed inizio operazioni peritali;
3. Rilievo fotografico (60 foto);
4. Visure Catastali per immobile;
5. Visure Catastali storiche;
6. Planimetrie Catastali;
7. Estratto catastale di mappa;
8. Elaborato planimetrico;
9. Elenco subalterni;



10. Localizzazione in mappa;
11. Localizzazione Satellitare;
12. Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate;
13. Documentazione depositata al Comune;
14. Stato civile;
15. Atto di acquisto e preliminare di vendita;
16. Ispezione Ipotecaria.

La presente relazione consta di n°26 pagine, esclusi gli allegati.

Triggiano, 28 gennaio 2021

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

