

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: PRES. DOTT. ANTONIO RUFFINO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 516/2022 R.G.E.
PROMOSSA DA OMISSIONIS IN DANNO DI OMISSIONIS.**

ESPERTO STIMATORE: ING. MAURO SANTORO



INDICE

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE	4
3	IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI. TITOLO DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO. ONERI CONDOMINIALI.	5
4	RISPOSTE AI QUESITI	9
5	CONCLUSIONI	27
6	ELENCO ALLEGATI	27

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mauro Santoro iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

Lo scrivente ha prestato il giuramento di rito quale Esperto stimatore nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto. Al C.T.U. è stato affidato il mandato di *procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti* che qui di seguito per brevità si sintetizzano (lo scrivente, per una completa lettura dei quesiti formulati, rimanda alla lettura al Decreto di nomina dell'Esperto stimatore allegato al fascicolo telematico):

1. l'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione dei beni;
3. lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, la destinazione urbanistica, etc.;
7. accertamento della esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente la vicenda traslativa nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche, nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva;

8. determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo dei prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con indicazione dei parametri di raffronto;
9. elenco per ciascun lotto delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE

Il C.T.U. successivamente al deposito dell'atto di giuramento, ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, così come disposto nel Decreto di nomina e fissazione di udienza, verificando che agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva risalente “*sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento*”. Inoltre, nella documentazione in atti non risultano depositate gli estratti catastali attuale e storico dell’immobile pignorato. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione. Lo scrivente si è quindi adoperato per estrarre le certificazioni richieste mancanti allegandole alla presente relazione (cfr. All. NN. 4, 5.1, 5.2, 5.3).

Inoltre, il sottoscritto ha estratto dall’Archivio Notarile di Bari copia dell’atto di compravendita del Notaio Berardino Rotondo del 31 luglio 1978 e trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 2 agosto 1978 al numero di registro generale 20925 e numero di registro particolare 19603 (cfr. All. N. 7.3).

Il CTU ha potuto svolgere il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 21.04.2023. Il C.T.U. recatosi sui luoghi di perizia unitamente al Custode incaricato ed alla presenza dei titolari della Ditta conduttrice degli immobili ha potuto accedere ai cespiti accertando le ubicazioni, le consistenze ed i confini; ha eseguito rilievi metrici e fotografici, annotato il tipo e la qualità dei beni ispezionati e quant’altro necessario alla redazione della stima. E’ stata inoltre verificata la rispondenza tra le planimetrie catastali e comunali estratte dai competenti Uffici con lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si

sono concluse con la redazione e sottoscrizione del verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione (cfr. All. N. 1).

Lo scrivente allega copia dei titoli edilizi richiesti al competente Ufficio Edilizia privata e SUAP del Comune di Triggiano (cfr. All. N. 6), copia dei contratti di locazione forniti dal conduttore dei cespiti in oggetto (cfr. All. NN. 7.1, 7.2) e copia dell'atto di compravendita estratto dall'Archivio Notarile di Bari (cfr. All. N. 7.3).

Inoltre, il C.T.U. ha richiesto ai preposti Uffici del Comune di Bari il Certificato Contestuale di Stato di Famiglia, di Residenza, di Cittadinanza e l'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine della parte debitrice (cfr. All. N. 4). Da detti certificati lo scrivente evidenzia che OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS:

- ha contratto matrimonio in OMISSIS il giorno OMISSIS (OMISSIS) e, dalle annotazioni a margine, risulta che: “...*Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni*”.
- risulta residente in OMISSIS.

L'ultima fase del percorso di accertamento è stata dedicata all'analisi dei dati documentali successivi agli accertamenti svolti.

L'ultima fase del percorso di accertamento è stata dedicata all'analisi dei dati documentali successivi agli accertamenti svolti.

3. IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI. TITOLO DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO. ONERI CONDOMINIALI.

Dalla lettura dell'Atto di pignoramento immobiliare in atti risultano oggetto di pignoramento “...*i seguenti beni immobili siti nel Comune di Triggiano di piena proprietà di OMISSIS e precisamente:*

- *locale commerciale al piano terra con accesso dal civico 102, riportato al catasto fabbricati del Comune di Triggiano al fg. 16, p.la 977 sub. 8, p.t., categoria C/I, classe 1, mq 242, R.C. euro 4224,41;*

- *locale laboratorio al piano terra con accesso al civico 98, con pertinenziale deposito al piano interrato, il tutto riportato al catasto fabbricati del Comune di Triggiano al fg. 16, p.la 977 sub. 9, categoria C/3, classe 5, mq 196, RC euro 931,27”.*

Sulla base della Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 C.P.C.) inerente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati prodotto dal creditore precedente allegato agli atti, *nel ventennio preso in esame alla data del 03.01.2023*, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *“Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Buquicchio Gloria del 25 settembre 2014 repertorio n. 309/198 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 30 settembre 2014 al numero generale 31685 e al numero particolare 4010 a favore OMISSIS con sede in OMISSIS C.F.: OMISSIS, domicilio ipotecario eletto in OMISSIS, per capitale di € 175.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 350.000,00, durata 30 anni, a carico di OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 8 riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 9 Debitore non datore di ipoteca OMISSIS nata a OMISSIS in data 9 dicembre 1965 C.F. OMISSIS.*
- *Ipoteca Della Riscossione ruolo atto OMISSIS di OMISSIS del 8 novembre 2016 repertorio n. 3993/1416 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 9 novembre 2016 al numero generale 45776 e al numero particolare 6750 a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS, domicilio ipotecario eletto in Via OMISSIS, per capitale di € 232.401,16 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 464.802,32, a carico di OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana TO Foglio 1 Particella 32 Subalterno 1*

*a carico di OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1
di piena proprietà su*

riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 8

riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 9

- *Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di debito esecutivo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 18 novembre 2021 repertorio n. 7282/1421 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 19 novembre 2021 al numero generale 56361 e al numero particolare 8105 a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS, domicilio ipotecario eletto in OMISSIS, per capitale di € 377.261,11 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 754.522,22, a carico di OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su*

riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 7

*a carico di OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1
di usufrutto in regime di separazione dei beni su*

riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 3

riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 4

riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 5

riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 6

a carico di OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni su

riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 2

a carico di OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su

riportato in NCEU a Sezione Urbana TO Foglio 1 Particella 32 Subalterno 1

riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 8

riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 9

- *Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso La Corte D'Appello Di Bari del 12 dicembre 2022 repertorio n. 9781 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 3 gennaio 2023 al numero generale 370 e al numero particolare 263 a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS a carico di OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 8 riportato in NCEU Foglio 16 Particella 977 Subalterno 9”.*

Alla data dell'atto della notifica del pignoramento la parte debitrice era intestataria delle unità immobiliari stesse in forza di un atto regolarmente trascritto.

Titolo di provenienza dei beni pignorati nel ventennio (cfr. All. N. 7.3):

“A OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS per i diritti di piena proprietà l’immobile riportato in NCT al Foglio 16 Particella 977, ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Bernardino Rotondo del 31 luglio 1978 e trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 2 agosto 1978 al numero di registro generale 20925 e numero di registro particolare 19603 da OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell’immobile sito nel comune di Triggiano (BA) di cui alla procedura”.

Per le unità immobiliari in oggetto, non sussiste “...la possibilità di esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall’ultima azione della costruzione o del ripristino”.

Da quanto riferito in sede di sopralluogo e riportato a verbale non risultano debiti per la conduzione degli immobili pignorati nei confronti del condominio cui appartengono.

Inoltre, per il condominio non risulta nominato un amministratore. I conduttori provvedono al pagamento diretto delle spese comuni, definite “*irrisorie*” come riportato a verbale (cfr. All. N. 1).

4. RISPOSTE AI QUESITI

Il C.T.U., come descritto nel *Decreto di fissazione di udienza*, nonché di *nomina dell'Esperto estimatore* con descrizione dell'incarico, provvede alla formazione dei lotti individuati per la vendita dei beni oggetto della presente procedura e a rispondere agli ulteriori quesiti formulati.

4.1 Destinazione urbanistica.

Il sottoscritto in seguito alle indagini svolte presso l’Ufficio tecnico del Comune di Bari fa presente che la Particella catastale N. 977 del Foglio N. 16 cui gli immobili in oggetto appartengono, in virtù del vigente Piano Regolatore Generale ricadono nell’area comunale definita “*Zona B4*”. Si rimanda comunque alla lettura degli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati.

4.2 Vetustà del fabbricato. Concessioni e certificazioni edilizie assentite. Agibilità edilizia. Attestato di prestazione energetica (APE).

A seguito delle indagini svolte presso l’Ufficio del Catasto di Bari e l’Ufficio Edilizia Privata e Attività Produttive del Comune di Triggiano, il fabbricato cui gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte è stato realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli autorizzativi (cfr. All. N. 6):

- 1) Concessione Edilizia n. 175 del 1979 rilasciata il 24/04/1979;
- 2) Condono Edilizio n. 518/86 del 04/12/1997 per *ampliamento del piano terra ed in particolare del vano “officina” e del vano “parcheggio”, entrambi preesistenti;*
- 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10/95 del 04/12/1997 per *l'esecuzione dei lavori di cambio di destinazione d'uso da parcheggio a negozio al piano terra;*
- 4) Certificato di agibilità e d'uso del 15/12/1998;

5) Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere n. 126/01 del 09/07/2001 *per apertura serranda su prospetto principale del locale in Catasto Fg. 16, P.la 977, Sub. 8.*

Le planimetrie catastali degli immobili in atti risultano risalenti al 29.05.1997, data della presentazione delle stesse in Catasto (cfr. All. NN. 5.1, 5.2).

Il sottoscritto ha provveduto a redigere e a depositare presso il Catasto energetico della Regione Puglia l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare a destinazione commerciale (Lotto N. 1) (cfr. All. N. 8).

L'unità immobiliare a destinazione laboratorio per arti e mestieri (Lotto N. 2) non necessita del detto Attestato in quanto l'immobile utilizzato come deposito e/o esposizione per l'esercizio di attività di vendita di materiale termo-idraulico e edile ricade nelle condizioni previste alla lettera b) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida'.

4.3 Difformità edilizie riscontrate. Eventuale sanabilità urbanistica e catastale.

Dal sopralluogo svolto è possibile affermare che lo stato dei luoghi degli immobili non è conforme alle planimetrie catastali in atti ed alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito, ossia al progetto allegato alla Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere n. 126/01 del 09/07/2001 (cfr. All. N. 5.1, 5.2 planimetrie catastali; All. N. 6; All. N. 2 foto NN. 3÷17, All. NN. 3.1.B, 3.2.B).

In particolare per quanto attiene il Locale commerciale al piano terra sito in Triggiano (BA) alla Via John Fitzgerald Kennedy con accesso dal civico 102, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 16; Particella 977, Subalterno 8 (in seguito denominato Lotto N. 1) si evidenziano le seguenti difformità:

- a) all'interno l'unità immobiliare presenta una diversa disposizione degli spazi. Anziché un unico ambiente senza divisorii interni, sono realizzate tramezzature per la zona uffici e zona vendita;
- b) il servizio igienico risulta diversamente disposto rispetto a quanto previsto in progetto;

- c) sono stati realizzati soppalchi per il deposito di materiale edile, a quote differenti e con struttura portante metallica.

Dalle verifiche svolte presso l’Ufficio Edilizia Privata e l’Ufficio per le Attività Produttive del Comune di Triggiano dette difformità non risultano assentite.

I soppalchi retrostanti la zona vendita, in particolare, risultano di dimensioni non modeste, aventi quote variabili dal piano di calpestio (2,00 m e 2,20 m) e fruibili alle persone anche mediante scala di accesso non amovibile.

Ai fini della legittimità sarà necessario rimuovere i soppalchi retrostanti la zona anteriore adibita alla vendita e all’ufficio in quanto per quote, superfici ed uso non rispettano l’art. 15 del Regolamento Edilizio comunale, con un costo stimato per la rimozione di € 3.000,00. Quindi, bisognerà presentare una pratica edilizia per frazionamento e accorpamento dell’unità immobiliare (per la diversa posizione del servizio igienico) e per la diversa distribuzione degli spazi interni, versando € 116,00 per diritti di segreteria e di istruttoria, oltre ad una sanzione di € 1.000,00.

Per quanto attiene il locale laboratorio al piano terra, con pertinenziale deposito al piano interrato, sito in Triggiano (BA) alla Via John Fitzgerald Kennedy con accesso dal civico 98, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 16; Particella 977, Subalterno 9 (in seguito denominato Lotto N. 2), si evidenziano le seguenti difformità:

- a) l’unità immobiliare presenta una diversa disposizione degli spazi interni. Anziché un unico ambiente senza divisorì interni, sono realizzate tramezzature per la zona antistante l’ingresso e per quella retrostante adibita a deposito;
- b) il servizio igienico risulta diversamente disposto rispetto a quanto previsto in progetto.

Ai fini della legittimità sarà necessario presentare pratica edilizia per frazionamento e accorpamento dell’unità immobiliare (per la diversa posizione del servizio igienico) e per diversa distribuzione degli spazi interni, versando € 116,00 per diritti di segreteria e di istruttoria oltre ad una sanzione di € 1.000,00.

Sarà quindi necessario presentare per ciascun lotto l’aggiornamento delle planimetrie catastali con il pagamento dei diritti pari a € 50,00.

Sarà necessario depositare, per ciascun lotto assegnato separatamente, la pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa acquisizione delle necessarie certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano ad € 100,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, l'onorario professionale del tecnico da incaricare per il disbrigo delle pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dei lotti viene stimato, per ciascun immobile, indicativamente in €. 2.000,00 comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, ai valori dei lotti immobiliari, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, andranno detratte le seguenti somme necessarie alla loro regolarizzazione:

Lotto N. 1: € 5.266,00.

Lotto N. 2: € 3.266,00.

Le dette somme calcolate devono necessariamente essere considerate di massima. Pertanto, le esatte quantificazioni dovranno essere valutate in seguito alle istruzioni delle pratiche edilizie da sottoporre ai competenti Uffici.

Per quanto sopra riportato l'acquirente dovrà valutare autonomamente se i lotti immobiliari in oggetto sono adatti o meno alle proprie esigenze, e se hanno i requisiti necessari per l'utilizzo secondo i propri scopi. Verificata la rispondenza alle proprie esigenze, il compratore potrà decidere di accettare ed acquistare i lotti immobiliari all'attualità privi dell'aggiornamento del Certificato di Agibilità e soggetto ai pareri degli Uffici competenti necessari alla loro regolarizzazione.

LOTTO N. 1:

Locale commerciale al piano terra sito in Triggiano (BA) alla Via John Fitzgerald Kennedy con accesso dal civico 102, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 16; Particella 977, Subalterno 8

LOTTO N. 2:

**Locale laboratorio al piano terra, con pertinenziale deposito
al piano interrato, sito in Triggiano (BA) alla Via John Fitzgerald Kennedy con accesso
dal civico 98, distinto nel Catasto Fabbricati
al Foglio 16; Particella 977, Subalterno 9**

4.4 Individuazione, descrizione, confini dei beni, vincoli e servitù.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato condominiale sito in Triggiano (Ba) alla via John Fitzgerald Kennedy (cfr. All. N. 2, *inquadramento zona urbana con indicazione del fabbricato cui gli immobili appartengono* e foto N. 1). Lo stabile è costituito da complessivi tre piani fuori terra. La struttura portante verticale dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato, gli orizzontamenti in latero-cemento. Il solaio di copertura è realizzato con solaio piano in latero-cemento.

4.4.1 LOTTO N. 1

Il locale commerciale situato al piano terra del fabbricato ha saracinesca d'ingresso posta sul marciapiede stradale e sulla sinistra del portone di accesso al vano scala guardando il prospetto principale del fabbricato (cfr. All. N. 2 foto NN. 1, 2; All. N. 3.1.B). Internamente, è composto da un ambiente anteriore adibito al ricevimento della clientela (cfr. All. N. 2 foto N. 3; All. N. 3.1.B), una separata zona adibita ad uffici (cfr. All. N. 2 foto NN. 4, 5, 6; All. N. 3.1.B), da una retrostante zona adibita a deposito di materiale edile comprensiva di servizio igienico (cfr. All. N. 2 foto N. 7, 9; All. N. 3.1.B). La superficie dell'unità immobiliare risulta in gran parte dotata di soppalchi per il deposito di materiale edile (cfr. All. N. 3.1.B, All. N. 2 foto N. 8). Il locale commerciale confina a Est con Via John Fitzgerald Kennedy, a Nord con il vano scala condominiale e con la P.la 977, Sub. 9 del Fg. 16 (lotto N. 2), ad Ovest con la P.la 2149 del foglio 16 ed a Sud con la P.la 27 del foglio 16.

L'altezza interna netta, a meno della zona soppalcata, è di 3,85 metri (cfr. All. N. 3.1.A).

L'immobile oggetto di perizia si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni.

Sono presenti i principali impianti tecnologici sottotraccia a meno dell'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria (boiler elettrico non funzionante). Gli infissi sono in metallo. Sono presenti saracinesche in acciaio. Il pavimento della zona adibita alla vendita al pubblico è in piastrelle di ceramica di colore beige 40 x 40 cm; quello della zona adibita ad uffici è in listelli in legno laminato; quello della zona retrostante alla vendita al pubblico e del servizio igienico è in piastrelle di ceramica di marrone 10 x 20 cm. Il rivestimento del servizio igienico è in piastrelle di ceramica 20 x 20, per un'altezza di circa 2,00 m. Pareti tinteggiate di colore bianco. La porta del servizio igienico è in legno a battente color ciliegio.

Lo stato dei luoghi del lotto immobiliare è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2, 3.1.A, 3.1.B).

4.4.2 LOTTO N. 2

Il locale laboratorio, attualmente adibito ad esposizione e deposito di materiale termoidraulico ed edile, situato al piano terra ed interrato del fabbricato ha saracinesca d'ingresso posta sul marciapiede stradale e sulla destra del portone di accesso al vano scala guardando il prospetto principale del fabbricato (cfr. All. N. 2 foto NN. 1, 10; All. N. 3.2.B). Internamente, è composto da una zona adibita attualmente ad esposizione materiale edile (cfr. All. N. 2 foto N. 11; All. N. 3.2.B) e da una retrostante zona attualmente adibita a deposito di materiale edile comprensiva di servizio igienico (cfr. All. N. 2 foto NN. 12÷16; All. 3.2.B). Completa l'unità immobiliare il deposito posto a piano interrato raggiungibile mediante scala interna in calcestruzzo (cfr. All. N. 2 foto N. 17; All. 3.2.B). Il cespite confina a Est con Via John Fitzgerald Kennedy, a Nord con la P.la 2411 del foglio 16, ad Ovest con la P.la 2149 del foglio 16, a Sud con il vano scala condominiale e con la P.la 977, Sub. 8 del Fg. 16 (lotto N. 1).

L'altezza interna netta è di 3,85 metri, a meno dell'ingresso in cui è pari a 2,80 m (cfr. All. N. 3.2.A).

L'immobile oggetto di perizia si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni.

Sono presenti i principali impianti tecnologici sottotraccia a meno dell'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. Gli infissi sono in metallo. La saracinesca d'ingresso è in acciaio. Il pavimento della zona anteriore adibita all'esposizione di materiale è in piastrelle di ceramica di colore bianco 60 x 60 cm; quello della zona retrostante alla vendita al pubblico e del servizio igienico è in piastrelle di ceramica di marrone 10 x 20 cm. Il rivestimento delle pareti della zona retrostante e del servizio igienico è in piastrelle di ceramica 20 x 20 per un'altezza di circa 2,00 m. Pareti tinteggiate di colore bianco. La porta del servizio igienico è in metallo.

Lo stato dei luoghi del lotto immobiliare è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2, 3.2.A, 3.2.B).

4.5 Dati catastali e conduzione dei lotti.

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza le unità immobiliari in oggetto sono allibrate nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Triggiano (BA) come segue:

4.5.1 LOTTO N. 1

Locale commerciale:

Foglio	P.la	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
16	977	8	-	C/1	1	242 mq	258 mq	€ 4.224,41

Indirizzo: VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY Piano T

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata OMISSIS (CF: OMISSIS) nato a OMISSIS il OMISSIS per il diritto di proprietà di 10/1000.

Alla presente relazione si allega la visura catastale storica aggiornata al 03/04/2023 a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni catastali (cfr. All. N. 5.1).

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata condotta in locazione con contratto di locazione registrato in data 18.02.2016, con decorrenza dal 12.02.2016 al 11.02.2022 (cfr. All. N. 7.1).

4.5.2 **LOTTO N. 2**

Locale laboratorio per arti e mestieri:

Foglio	P.la	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
16	977	9	-	C/3	5	196 mq	194 mq	€ 931,27

Indirizzo: VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY Piano T-S1

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata OMISSIS (CF: OMISSIS) nato a OMISSIS il OMISSIS per il diritto di proprietà di 10/1000.

Alla presente relazione si allega la visura catastale storica aggiornata al 03/04/2023 a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni catastali (cfr. All. N. 5.1).

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata condotta in locazione con contratto di locazione registrato in data 18.02.2016, con decorrenza dal 12.02.2016 al 11.02.2022 (cfr. All. N. 7.2).

4.6 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze dei lotti immobiliari. Calcolo superfici commerciali.

Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser i lotti immobiliari oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale.

Le superfici commerciali si ottengono in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dal D.P.R.138/98.

Le superfici lorde rilevate del lotto immobiliare, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali legittimamente realizzati risultano dalle seguenti superfici calcolate (cfr. All. NN. 3.1.C, 3.2.C):

4.6.1 LOTTO N. 1

- Locale commerciale:

I. superficie linda complessiva degli ambienti interni (“*superficie dei locali aventi funzione principale...e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali*”): 256,23 mq;

ossia:

Descrizione Superficie	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C, gruppo T; SIM)	Superficie commerciale (mq)
I.	256,23	100 %	256,23

Pertanto, la superficie commerciale complessiva del locale commerciale risulta: 256,23 mq, arrotondata a 256,00 mq.

4.6.2 LOTTO N. 2

- Locale laboratorio per arti e mestieri:

I. superficie linda complessiva degli ambienti interni (“*superficie dei locali aventi funzione principale...e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali*”): 191,78 mq;

II. superficie linda complessiva degli ambienti interni (“*superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali*”): 30,05

ossia:

Descrizione Superficie	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C, gruppo R; SIM)	Superficie commerciale (mq)
I.	191,78	100 %	191,78

II.	30,05	50 %	15,02
-----	-------	------	-------

Pertanto, la superficie commerciale del locale commerciale risulta:

(191,78 + 15,02) mq = 206,80, arrotondata a 207,00 mq.

4.7 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale dei lotti

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione degli stessi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano e del Catasto di Bari;
- considerato la destinazione d'uso delle unità immobiliari;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche similari della zona;
- alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti;
- applicando il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi,

ha potuto definire il più probabile valore di mercato dei lotti in oggetto, valutandoli per lo stato e condizione in cui si trovano ben definiti rispetto allo specifico mercato immobiliare.

4.8 Stima per capitalizzazione dei redditi. Indagini di mercato. Calcolo del valore commerciale dei lotti.

Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo del bene in vendita ad asta pubblica dovrà essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. Detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato all'acquisto è vincolato senza possibilità di confronto con

altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica.

Il metodo di stima utilizzato prevede una preventiva indagine finalizzata ad individuare le rendite ed i valori di mercato, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente differenti parametri di confronto, tra cui la destinazione d'uso, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale, etc.

Dopo il reperimento dei valori di mercato unitari di zona pubblicati dai principali listini immobiliari e la verifica degli stessi attraverso interviste svolte presso le agenzie immobiliari locali, il sottoscritto ha proceduto all'analisi dei valori ed alla loro riconciliazione mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Il procedimento di stima indiretto della capitalizzazione dei redditi deve essere essenzialmente utilizzato per valutazioni di immobili per i quali il mercato immobiliare non esprime direttamente la redditività di immobili simili a quelli da stimare, ma fornisce separatamente canoni di locazione o prezzi di compravendita, rendendo inappropriata l'applicazione del procedimento di comparazione diretta. La scelta del metodo della capitalizzazione dei redditi, quale procedimento analitico per giungere all'individuazione del valore del compendio immobiliare, per le finalità della stima in oggetto, risulta quindi il più idoneo.

Detto criterio si basa sull'assunzione che qualsiasi bene viene compravenduto in ragione della potenzialità reddituale che esprime; esso, in genere, è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale – il valore di mercato – ottenuto dividendo il reddito che il capitale produce per il saggio di capitalizzazione.

La formula estimativa da adottare per la determinazione del valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V = \frac{Rn}{r} \quad (1)$$

dove:

V = valore dell'immobile;

Rn = reddito netto dell'immobile;

r = saggio di capitalizzazione.

La stima del saggio di capitalizzazione è particolarmente significativa nella relazione tra reddito (netto o lordo) di un immobile ed il suo valore di mercato o commerciale.

Nella pratica corrente, il saggio di capitalizzazione di un immobile si ottiene dalla conoscenza di più valori di beni simili e dai corrispondenti redditi tenendo conto delle caratteristiche peculiari di quello da stimare, sia positive che negative.

Il saggio lordo di capitalizzazione deve essere quello prevedibile all'epoca della valutazione e, in teoria, può essere determinato con stima:

- diretta per comparazione;
- indiretta mediante procedimento analitico.

Non essendo possibile determinare per comparazione diretta il saggio di capitalizzazione è, gioco forza, utilizzare la stima indiretta di tale tasso. Tra i metodi indiretti per stimare il saggio di capitalizzazione è adottato il metodo additivo con il quale il saggio ricercato viene ricavato per aggiunte e detrazioni rispetto ad uno medio ordinario attendibile dal capitale investito in immobili situati nella medesima area geografica e analoghi per tipologia e destinazione d'uso a quelli da valutare.

Lo scrivente al fine di definire le attuali quotazioni di mercato si è recato presso le Agenzie immobiliari di zona. Gli operatori immobiliari locali, in genere, forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche locali dello specifico mercato.

Da quanto riferito dagli agenti immobiliari intervistati il mercato attuale delle compravendite e delle locazioni di immobili della zona simili a quelli in oggetto risulta stagnante. Il locale mercato immobiliare registra la difficoltà nel reperire acquirenti disposti ad investire in una zona urbana che risulta lontana dal centro cittadino, risentendo dell'attuale crisi del mercato immobiliare non residenziale.

A seguito delle indagini svolte il valore del saggio di capitalizzazione immobiliare medio è stato ricavato dalla media dei valori di vendita e di locazione pubblicati dall'ultimo dal Borsino Immobiliare, riferito a locali aventi medesime destinazioni d'uso situati nella medesima zona del territorio comunale ove ricadono i beni in oggetto.

I cespiti in oggetto ricadono nella fascia periferica del comune di Triggiano (Ba) ove la tipologia prevalente delle costruzioni esistenti è destinata ad uso abitativo.

Nella zona sono pubblicati i seguenti valori di locazione unitari di mercato:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		Valore Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min.	Max
negozi	1.115,00	1.687,00	5,72	8,72

da cui è possibile ricavare il seguente rendimento medio pari a:

$$r'_{\text{m}} = 6,1 \%$$

Nella medesima zona la detta banca dati, per i locali artigianali pubblica i seguenti valori unitari di mercato:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		Valore Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min.	Max
laboratori	568,00	1.164,00	2,31	4,81

da cui è possibile ricavare il seguente rendimento medio pari a:

$$r''_{\text{m}} = 4,9 \%$$

Determinati i saggi di capitalizzazione medi di zona, nonostante la relazione tra il valore di mercato e il saggio di capitalizzazione non sia lineare, è possibile correggere i saggi medi con fattori ascendenti (o caratteristiche ascendenti) o discendenti (o caratteristiche discendenti) proporzionali, in quanto il saggio di capitalizzazione nella prassi immobiliare non può che essere unico per beni consimili.

Quanto alle caratteristiche peculiari ascendenti e discendenti (dette anche positive e negative) il sottoscritto riporta il seguente schema di valori, ricavati sulla base dei valori minimi e massimi di stima pubblicati dal prof. M. Orefice.

Riferendosi sempre a quanto indicato dall'Orefice, il valore del saggio di capitalizzazione dovrà essere contestualizzato rispetto al lotto in oggetto con aggiunte o detrazioni in relazione ai seguenti parametri assunti, tenuto conto che le caratteristiche positive riscontrate diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

Procedendo quindi con il calcolo si ottengono i valori a base d'asta dei lotti:

LOTTO N. 1 (locale commerciale):

Caratteristiche immobile			Valori di riferimento +/- max	Parametri assunti caratteristiche negative (descendenti)	Parametri assunti caratteristiche positive (ascendenti)
Caratteristiche di localizzazione	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	+/- 0,22		- 0,10
	2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	+/- 0,28		- 0,20
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	+/- 0,18		- 0,15
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	+/- 0,08		- 0,05
	5	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+/- 0,06	+ 0,00	
Caratteristiche di posizione	6	Caratteristiche di panoramicità	+/- 0,36		- 0,15
	7	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	+/- 0,20		- 0,20
	8	Quota rispetto al piano stradale	+/- 0,08		- 0,08
	9	Dimensioni non ordinarie degli spazi coperti o scoperti (locali di servizio)	+/- 0,06		- 0,06
Caratteristiche tipologiche	10	Grado di rifinitura esterna ed interna dell'immobile. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	+/- 0,16	+ 0,00	
	11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+/- 0,12	+ 0,05	
	12	Età dell'immobile	+/- 0,10	+ 0,00	
Caratteristiche produttive	13	Presenza di mutui edilizi	+/- 0,06	+ 0,05	
	14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	+/- 0,04		- 0,04
Totale (Σ)			+ 0,10		- 1,03

In definitiva i saggi di capitalizzazione saranno pari a:

$$r = r_m + \sum A - \sum D,$$

dove: r = saggio di capitalizzazione o rendimento;

r_m = saggio di capitalizzazione o rendimento medio;

$\sum A$ = somma delle caratteristiche negative applicate;

$\sum D$ = somma delle caratteristiche positive applicate.

Nel caso in esame, si ottiene:

$$r_{sub.8} = r'_m + \sum A - \sum D = (6,1 + 0,10 - 1,03) \% = 5,17 \%.$$

La rendita linda media mensile del bene da valutare verrà ricavata sulla base delle quotazioni fornite dal listino immobiliare e dalle attuali offerte di mercato presenti sul mercato locale (Agenzie immobiliari, offerte pubblicate).

Pertanto, considerando l'ubicazione dell'immobile commerciale rispetto al centro dell'abitato, la sua estensione superficiale, l'utilizzo, le condizioni e le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche rapportate con quelle di altri immobili commerciali posti in locazione nell'abitato, si ottiene la seguente rendita:

$$R_{m\ sub.8} = €/mqxmese 6,00 \times 256,00 \text{ mq} = €/\text{mese } 1.536,00,$$

che posticipata alla fine dell'anno, fornisce il canone di locazione lordo annuo:

$$R_{L\ sub.8} = R_{m\ sub.8} \times (12 + r_{sub.8} \times 78/12) = € 18.948,17.$$

Le spese operative al funzionamento della proprietà immobiliare e necessarie a mantenere la capacità di generare reddito, considerato lo stato funzionale riscontrato, si assumono in percentuale rispetto al reddito lordo in applicazione dei valori di riferimento medi di letteratura¹. Le rendite capitalizzabili o nette (R_n) annue, risultano pari a:

$$R_{n\ sub.8} = R_{L\ sub.8} - S_{sub.8} = € [18.948,17 \times (1 - 0,20)] = € 15.158,53,$$

ossia, un canone di locazione mensile di € 1.263,21. Detto valore risulta superiore a quello pattuito di € 800,00 mensili dall'attuale locatore in base al contratto di affitto. Detto ultimo canone rivalutato secondo gli indici ISTAT (ultimo dato aprile 2023), fornisce il seguente valore mensile: 952,00 €.

Infine, applicando la su riportata formula (1), si ottiene il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate:

$V = R_{n\ sub.8} / r_{sub.8} = € 293.201,74$, che corrisponde al valore unitario di 1.145,31 €/mq. Detto valore unitario risulta compreso tra il minimo (1.115,00 €/mq) e massimo (1.687,00 €/mq) valore pubblicato per il mese di maggio 2023, e allineato con quelli medi forniti dalle locali agenzie immobiliari intervistate (1.130,00 €/mq).

¹ C. Forte, B. De' Rossi (1974), *Principi di economia ed estimo*, Etaslibri, Milano;
A. Realfonzo (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, La Nuova Italia Scientifica, Roma;
I. Michieli (1987), *Trattato di estimo con elementi di economia, di matematica finanziaria e contabilità dei lavori*, Edagricole, Bologna.

Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate ai precedenti paragrafi, va detratta la seguente somma per la regolarizzazione urbanistica. Pertanto, si ottiene:

$$\text{€ } (293.201,74 - 5.266,00) = \text{€ } 287.935,74.$$

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura *del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %*, si ottiene il seguente valore a base d'asta del lotto:

$$\text{€ } 287.935,74 \times (1 - 0,15) = \text{€ } 244.745,37,$$

arrotondato in cifra intera a: V = € 244.745,00

(in lettere Euro Duecentoquarantaquattromilasettecentoquarantacinque/00).

Essendo la quota di proprietà del debitore pari al 100% il sottoscritto non procede alla redazione del progetto di divisione del lotto.

LOTTO N. 2 (locale laboratorio):

Caratteristiche immobile			Valori di riferimento +/- max	Parametri assunti caratteristiche negative (discendenti)	Parametri assunti caratteristiche positive (ascendenti)
Caratteristiche di localizzazione	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	+/- 0,22		- 0,10
	2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	+/- 0,28		- 0,20
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	+/- 0,18		- 0,15
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	+/- 0,08		- 0,05
	5	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+/- 0,06	+ 0,00	
Caratteristiche di posizione	6	Caratteristiche di panoramicità	+/- 0,36		- 0,15
	7	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	+/- 0,20		- 0,20
	8	Quota rispetto al piano stradale	+/- 0,08		- 0,08
	9	Dimensioni non ordinarie degli spazi coperti o scoperti (locali di servizio)	+/- 0,06		- 0,06

Caratteristiche tipologiche	10	Grado di rifinitura esterna ed interna dell'immobile. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	+/- 0,16	+ 0,00	
	11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+/- 0,12	+ 0,05	
	12	Età dell'immobile	+/- 0,10	+ 0,00	
Caratteristiche produttive	13	Presenza di mutui edilizi	+/- 0,06	+ 0,05	
	14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	+/- 0,04		- 0,04
Totale (Σ)			+ 0,10		- 1,03

In definitiva i saggi di capitalizzazione saranno pari a:

$$r = r_m + \sum A - \sum D,$$

dove: r = saggio di capitalizzazione o rendimento;

r_m = saggio di capitalizzazione o rendimento medio;

$\sum A$ = somma delle caratteristiche negative applicate;

$\sum D$ = somma delle caratteristiche positive applicate.

Nel caso in esame, si ottiene:

$$r_{sub.8} = r'_m + \sum A - \sum D = (4,9 + 0,10 - 1,03) \% = 3,97 \%.$$

La rendita linda media mensile del bene da valutare verrà ricavata sulla base delle quotazioni fornite dal listino immobiliare e dalle attuali offerte di mercato presenti sul mercato locale (Agenzie immobiliari, offerte pubblicate).

Pertanto, considerando l'ubicazione dell'immobile ad uso artigianale rispetto al centro dell'abitato, la sua estensione superficiale, l'utilizzo, le condizioni e le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche rapportate con quelle di altri immobili aventi medesima destinazione d'uso posti in locazione nell'abitato, si ottiene la seguente rendita:

$$R_{m\ sub.8} = \text{€}/mqxmese 3,50 \times 207,00\ mq = \text{€}/mese 724,50,$$

che posticipata alla fine dell'anno, fornisce il canone di locazione lordo annuo:

$$R_{L\ sub.8} = R_{m\ sub.8} \times (12 + r_{sub.8} \times 78/12) = \text{€} 8.880,95.$$

Le spese operative al funzionamento della proprietà immobiliare e a mantenere la capacità di generare reddito, considerato lo stato funzionale riscontrato, si assumono in percentuale

rispetto al reddito lordo in applicazione dei valori di riferimento medi di letteratura². Le rendite capitalizzabili o nette (R_n) annue, risultano pari a:

$$R_{n\ sub.8} = R_{L\ sub.8} - S_{sub.8} = € [8.880,95 \times (1 - 0,20)] = € 7.104,76,$$

ossia, un canone di locazione mensile di € 592,06.

In riferimento al contratto di affitto sottoscritto dall'attuale locatore il canone pattuito risulta di € 500,00 mensili; rivalutando secondo gli indici ISTAT (ultimo dato aprile 2023), si ottiene il seguente valore mensile: 595,00 €. Pertanto, il canone rivalutato risulta in linea con quello di mercato.

Infine, applicando la su riportata formula (1), si ottiene il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate:

$V = R_{n\ sub.8} / r_{sub.8} = € 178.961,20$, che corrisponde al valore unitario di 864,54 €/mq. Detto valore unitario risulta compreso tra il minimo (568,00 €/mq) e massimo (1.164,00 €/mq) valore pubblicato per il mese di maggio 2023, e allineato con quelli medi forniti dalle locali agenzie immobiliari intervistate (850,00 €/mq).

Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate ai precedenti paragrafi, va detratta la seguente somma per la regolarizzazione urbanistica. Pertanto, si ottiene:

$$€ (178.961,20 - 3.266,00) = € 175.695,20.$$

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura *del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %*, si ottiene il seguente valore a base d'asta del lotto:

$$€ 175.695,20 \times (1 - 0,15) = € 149.340,92,$$

arrotondato in cifra intera a:

$$V = € 149.340,00 \text{ (in lettere Euro Centoquarantanove mila trecentoquaranta/00).}$$

Essendo la quota di proprietà del debitore pari al 100% il sottoscritto non procede alla redazione del progetto di divisione del lotto.

² C. Forte, B. De' Rossi (1974), *Principi di economia ed estimo*, Etaslibri, Milano;
A. Realfonzo (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, La Nuova Italia Scientifica, Roma;
I. Michieli (1987), *Trattato di estimo con elementi di economia, di matematica finanziaria e contabilità dei lavori*, Edagricole, Bologna.

5. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo G.E. Pres. Dott. Antonio Ruffino per la fiducia accordata e rimane a completa disposizione per eventuali successivi chiarimenti.

Bari, li 23 maggio 2023

La presente relazione peritale è composta da numero 28 (ventotto) pagine dattiloscritte.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mauro Santoro



6. ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1: verbale delle operazioni peritali;
- Allegato N. 2: rilievo fotografico lotti;
- Allegati NN. 3.1.A, 3.1.B, 3.1.C: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto n. 1;
- Allegati NN. 3.2.A, 3.2.B, 3.2.C: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto n. 2;
- Allegato N. 4: Certificato anagrafico e di stato civile;
- Allegato N. 5.1: estratto di mappa catastale lotti;
- Allegato N. 5.2: visura e planimetria catastale del lotto N. 1;
- Allegato N. 5.3: visura e planimetria catastale del lotto N. 2;
- Allegato N. 6: Richiesta accesso agli atti Ufficio Edilizia Privata e SUAP Comune di Triggiano. Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Triggiano per i Lotti;
- Allegato N. 7.1: Contratto di locazione Lotto N. 1;
- Allegato N. 7.2: Contratto di locazione Lotto N. 2;
- Allegato N. 7.3: Atto di compravendita;

- Allegato N. 8: Attestato di Prestazione Energetica Lotto N. 1 (trasmesso e depositato telematicamente presso il sistema informativo APE Puglia della Regione Puglia);
- Allegato N. 9: modello identificativo dei lotti – scheda immobili dei Lotti;
- Allegato N. 10: foglio riassuntivo identificativi catastali Lotti;
- Allegato N. 11: Smart checklist controlli documentazioni in atti;
- Allegato N. 12: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).