



Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 88/2020 R.G.E.

contro:

XXXXXXXX XXXXXX XXXX

**Ill.mo Giudice dell'esecuzione:
Dr.ssa Laura FAZIO**

LOTTO UNICO - PERIZIA

Esperto Stimatore:
ing. Nicola BONASIA
via Serg. Vito Longo, 10
70026 - Modugno (Ba)





Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 88/2020 R.G.E.

contro:

XXXXXXXX XXXXXX XXXX

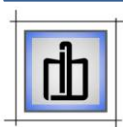
**Ill.mo Giudice dell'esecuzione:
Dr.ssa Laura FAZIO**

LOTTO UNICO - PERIZIA

Indice

1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto	2
2. Descrizione analitica del lotto	3
3. Eventuali dotazioni condominiali	10
4. Stato di possesso	10
5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	11
6. Eventuali difformità urbanistiche e catastali	12
7. Criteri di stima utilizzati	14
8. Valutazione.....	17





1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

- Tipologia

Fabbricato per civile abitazione allo stato rustico composto da n. 2 unità immobiliari a destinazione residenziale (piani primo e secondo), n. 1 locale ad uso autorimessa (piano terra).

- Ubicazione

Via Cesare Battisti n. 13/B-C, Sammichele Di Bari (Ba), piano terra, primo e secondo.

- Accessi

Accesso pedonale dal vano scala comune posto al civ. n. 13/C di via Cesare Battisti e accesso carrabile dal civ. n. 13/B della medesima via.

- Confini

Nord: fabbricato identificato nel N.C.E.U del Comune di Sammichele di Bari (Ba) al Foglio 11, Particella 43;

Sud: fabbricato identificato nel N.C.E.U del Comune di Sammichele di Bari (Ba) al Foglio 11, Particella 653;

Est: cortile interno

Ovest: via Cesare Battisti.

- Dati catastali

a) N.C.E.U. Sammichele di Bari

Foglio: 11

Particella: 43

Subalterno: 26

Categoria: F/4, in corso di definizione

Piano Terra

b) N.C.E.U. Sammichele Di Bari

Foglio: 11

Particella: 43

Subalterno: 29

Categoria: A/2, Abitazione di tipo civile

Classe: 2

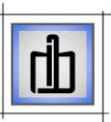
Consistenza: 6 vani

Superficie catastale: Totale: 131 m²

Rendita: € 511,29

Piano Primo





c) N.C.E.U. Sammichele Di Bari
Foglio: 11
Particella: 43
Subalterno: 22
Categoria: F/3, in corso di costruzione
Piano Secondo

- Pertinenze ed accessori

L'immobile è caratterizzato da un vano scala comune da cui si accede alle unità immobiliari residenziali e all'autorimessa.

2. Descrizione analitica del lotto

- Tipologia del bene

Trattasi di fabbricato per civile abitazione, edificato al rustico, sito in Sammichele di Bari (Ba) caratterizzato da tre piani fuori terra, con accessi da via Cesare Battisti nn. 13/B-C.

- Composizione del bene

I beni oggetto del presente lotto sono tutti appartenenti ad un fabbricato sito in Sammichele di Bari (Ba) alla via Cesare Battisti nn. 13/B-C confinante a Ovest con via Cesare Battisti, a Est con un cortile interno, a Sud con fabbricato identificato nel N.C.E.U del Comune di Sammichele di Bari (Ba) al Foglio 11, Particella 653 e a Nord con il fabbricato identificato nel N.C.E.U del Comune di Sammichele di Bari (Ba) al Foglio 11, Particella 43.

L'edificio in oggetto si trova in una zona semi-centrale della città, completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture e i servizi di quartiere, facilmente accessibile dalle strade urbane ed extra urbane.

Il fabbricato è costituito da n. 2 unità immobiliari a destinazione residenziale (piani primo e secondo), n. 1 locale ad uso autorimessa posto a piano terra.





a) Autorimessa al piano terra

Al piano terra è situata un'unità immobiliare in corso di definizione (F/4), destinata ad autorimessa, con accesso sia dal vano scala comune e sia da strada (al civ. n. 13/B di via Cesare Battisti).

Il locale in oggetto – edificato al rustico - si compone dal punto di vista planimetrico di un unico ambiente, a pianta rettangolare, di superficie netta pari a 46,70 mq ed altezza netta interna pari a 3,38 m. Tale ambiente, come anticipato, presenta due accessi, uno dal vano scala tramite una porta di collegamento e l'altro direttamente da strada tramite una serranda metallica basculante.

Nella tabella che segue è indicata la superficie utile con indicazione dell'esposizione e del relativo stato di manutenzione.

Autorimessa al piano terra

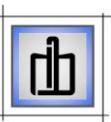
Locale	Superficie netta (m ²)	Esp os.	Stato di Manut.
Autorimessa	46.70	Ove st	incompleta
TOTALE	46.70		

b) Unità immobiliare residenziale al piano primo

Al piano primo del fabbricato è posta un'unità immobiliare residenziale con accesso tramite il vano scala comune posto al civico n. 13/C di via Cesare Battisti.

L'abitazione in oggetto - edificata al rustico - si compone dal punto di vista planimetrico, di una zona ingresso, uno studio, un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno/corridoio, una camera da letto matrimoniale e due servizi igienici. L'unità è dotata di pertinenze esterne quali n. 2 balconi prospicienti via Cesare Battisti (ai quali si accede tramite aperture poste nel soggiorno-pranzo e nello studio) e un terrazzo uso esclusivo dell'abitazione collocato sul fronte Est (prospiciente il cortile interno). L'appartamento ha altezza utile interna di 2,90 m circa ed una superficie lorda pari a 139,50 mq a cui si sommano le superfici pertinenziali dei balconi e del terrazzo aventi una superficie complessiva pari a 41,05 mq.





Dal varco d'entrata dell'unità residenziale si accede ad una zona ingresso ad unico ambiente con il soggiorno-pranzo nel quale si collocano, le due aperture di accesso alla cucina e allo studio. Dal soggiorno-pranzo si passa poi al disimpegno direttamente collegato alla cucina (mediante secondo accesso), alla camera da letto matrimoniale e ai due ai servizi igienici.

L'accesso al terrazzo, posto sul fronte Est dell'immobile, è garantito dalle porte-finestre poste nei vani cucina e letto matrimoniale.

Nelle tabelle che seguono sono indicate, per ciascun ambiente, la superficie utile residenziale e quella delle pertinenze con indicazione dell'esposizione e del relativo stato di manutenzione.

Unità immobiliare residenziale al piano primo

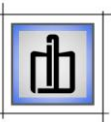
SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE

Locale	Superficie netta (m²)	Espos.	Stato di Manut.
Ingresso	5.35	S	incompleto
Soggiorno- pranzo	27.90	N-O	incompleto
Cucina	19.42	E	incompleto
Disimpegno	8.69	N	incompleto
Wc 1	8.56	N-E	incompleto
Wc 2	3.12	N	incompleto
Studio	13.90	S-O	incompleto
Letto matrimoniale	18.91	N-E	incompleto
TOTALE	105.85		

SUPERFICIE PERTINENZE

Locale	Superficie netta (m²)	Espos.	Stato di Manut.
Balconi	7.60	O	incompleto
Terrazzo	33.45	E	incompleto
TOTALE	41.05		





c) Unità immobiliare residenziale al piano secondo

Al piano secondo del fabbricato è posta un'unità immobiliare residenziale, il cui accesso avviene tramite vano scala comune, posto al civico n. 13/C di via Cesare Battisti.

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale allo stato rustico, internamente organizzata da un vano ingresso, un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno/corridoio, due camere da letto e due servizi igienici. L'unità è dotata di pertinenze esterne quali n. 2 balconi prospicienti via Cesare Battisti (ai quali si accede tramite aperture poste nel soggiorno-pranzo e nello studio) e n. 1 balcone collocato sul fronte Est (prospiciente il cortile interno). L'appartamento ha altezza utile interna di 2,90 m circa ed una superficie lorda pari a 132,47 mq a cui si sommano le superfici pertinenziali dei balconi per una superficie complessiva pari a 23,76 mq.

Dal vano d'ingresso dell'unità residenziale si accede al soggiorno - pranzo nel quale si collocano le due aperture di accesso alla cucina e al disimpegno direttamente collegato alle due camere da letto e ai due servizi igienici.

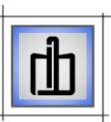
Nelle tabelle che seguono sono indicate, per ciascun ambiente, la superficie utile residenziale e quella delle pertinenze con indicazione dell'esposizione e del relativo stato di manutenzione.

Unità immobiliare residenziale al piano secondo

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE

Locale	Superficie netta (m²)	Espos.	Stato di Manut.
Ingresso	4.60	S	incompleto
Soggiorno-Pranzo	33.93	N-O	incompleto
Disimpegno	8.72	N	incompleto
Wc 1	5.15	N-E	incompleto
Wc 2	3.12	N	incompleto





Cucina	12.85	S-O	incompleto
Letto	15.25	E	incompleto
Letto matrimoniale	16.30	E	incompleto
TOTALE	99.92		

SUPERFICIE PERTINENZE

Locale	Superficie netta (m ²)	Espos.	Stato di Manut.
Balconi Fronte Ovest	7.60	O	incompleto
Balconi Fronte Est	16.16	E	incompleto
TOTALE	23.76		

Si riportano di seguito le superfici totali utili a destinazione residenziale e quelle relative alle pertinenze (balconi e autorimessa):

Totale **superficie residenziale: 205,77 m²**

Totale **superficie pertinenze balconi/terrazzo: 64,81 m²**

Totale **superficie autorimessa: 46,70 m²**

- Caratteristiche strutturali del fabbricato e caratteristiche interne dei beni

Caratteristiche strutturali del fabbricato

Il fabbricato, realizzato con struttura portante in c.a., con orizzontamenti in latero-cemento e copertura piana, è caratterizzato dalla presenza di un vano scala da cui si accede alle unità immobiliari a destinazione residenziale ai piani primo e secondo e all'autorimessa al piano terra, dotata anche di accesso indipendente direttamente da strada.

L'edificio esternamente appare, al piano terra, privo di finiture con blocchi di laterizio a vista e ai piani superiori coibentato con pannelli di Eps, intonacato, tinteggiato, fatta eccezione della porzione di prospetto al piano primo, prospiciente via Cesare Battisti, che presenta pannelli di coibente ancora visibili e sprovvisti dei





sovrastanti strati di finitura. I balconi, relativi sia al prospetto Ovest (prospiciente via Cesare Battisti) sia al prospetto Est (con affaccio sul cortile interno) sono costituiti da parapetti in calcestruzzo coperti superiormente da terminali in marmo, anch'essi privi di finiture superficiali.

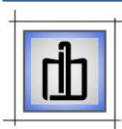
Sul prospetto con affaccio su via Cesare Battisti, al piano terra, è collocato, sia l'accesso al garage (civ. n. 13/B) che avviene tramite una serranda metallica basculante sia l'accesso al vano scala comune precedentemente descritto (civ. n. 13/B).

Gli spazi interni comuni del vano scala appaiono non completati, privi di massetti cementizi, pavimentazioni e battiscopa, finiture (intonaci e tinteggiature), infissi interni ed esterni, parapetti e corrimano. In questi spazi gli impianti elettrico e d'illuminazione sono stati solo predisposti con posa di tubi corrugati, cassette elettriche e di derivazione, mentre risultano ancora mancanti tutti i quadri elettrici comuni e privati, i punti luce, gli interruttori, le placche, le antenne tv, le luci di emergenza, il citofono, ecc..

Lo stabile sembra essere dotato di allaccio idrico ma sono mancanti le distribuzioni e i contatori delle singole unità immobiliari.

Il lastrico solare di copertura dell'edificio risulta essere per la maggior parte completato infatti presenta una stratigrafia apparentemente realizzata a regola d'arte completata da una pavimentazione in marmette di cemento nonché parapetti e torrino intonacati e tinteggiati. Risultano incompleti o mancanti i terminali in pietra sul torrino e la relativa porta di accesso al lastrico solare. Infine risulta essere installato un pluviale per lo smaltimento delle acque del lastrico che corre lungo la facciata prospiciente via Cesare Battisti. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale del fabbricato risulta essere scarso in quanto oltre allo stato di incompletezza costruttivo-impiantistica si sono riscontrate condizioni di abbandono che hanno generato fenomeni di degrado e obsolescenza.





Caratteristiche interne dei beni

Tutte le pareti interne del locale autorimessa al piano terra sono allo stato grezzo, prive di intonaco e di sovrastante tinteggiatura così come il calpestio, che appare completamente sprovvisto sia di massetto sia di pavimentazione. Dal punto di vista impiantistico, tale unità è dotata della sola predisposizione dell'impianto elettrico e d'illuminazione.

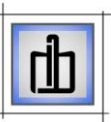
Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti si può affermare che l'unità immobiliare ad uso autorimessa possa essere considerata allo stato rustico essendo in una condizione generale d'incompletezza costruttiva e impiantistica in quanto totalmente sprovvista di pavimenti, rivestimenti, finiture e di dotazioni impiantistiche.

Lo stato di conservazione delle sue parti realizzate può essere considerato appena sufficiente viste anche le condizioni di inutilizzo e abbandono in cui versa e le molteplici opere di completamento di cui necessita ai fini di un futuro utilizzo.

Per quanto riguarda le pareti interne degli appartamenti ai piani primo e secondo, queste sono realizzate in laterizio e appaiono solo intonacate al piano primo mentre allo stato completamente grezzo al piano secondo. Il calpestio di entrambe le unità immobiliari risulta sprovvisto sia di massetto sia di pavimentazione mentre le uniche superfici orizzontali dotate di massetto cementizio e pavimentazione (ceramica) sono quelle dei balconi e del terrazzo ad uso esclusivo dell'abitazione al piano primo. Non sono presenti porte interne ma solo controtelai, né infissi esterni, in nessuno degli ambienti delle unità immobiliari oggetto di stima.

Per ciò che concerne gli aspetti impiantistici, l'appartamento al piano primo è dotato delle sole predisposizioni degli impianti elettrico e d'illuminazione, realizzati per le parti compiute, secondo le buone regole dell'arte. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con tubazioni di distribuzione in multistrato e collettori ma privo di caldaia. Al piano primo l'impianto idrico - fognario appare quasi





totalmente realizzato vista la presenza di tubazioni idriche e montanti di scarico.

Per ciò che concerne gli aspetti impiantistici, dell'appartamento al secondo piano, si è riscontata la totale assenza di impianti tecnologici di qualsiasi genere.

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti si può affermare che le unità immobiliari in oggetto siano di fatto in una condizione generale di incompletezza costruttiva in quanto sprovviste di pavimenti, rivestimenti, finiture e con dotazioni impiantistiche o assenti o non completate e non funzionanti.

Lo stato di conservazione e di manutenzione delle unità, per le parti completate, risulta appena sufficiente in quanto sebbene non si non si siano riscontrati particolari danni strutturali o tracce di umidità, le condizioni di inutilizzo e abbandono in cui versa e l'assenza di elementi di protezione degli ambienti interni dagli agenti atmosferici (come gli infissi) ha generato fenomeni di degrado delle superfici interne ed esterne con accumulo di guano e sporcizia.

3. Eventuali dotazioni condominiali

L'edificio presenta un vano scala comune e un lastrico solare di copertura a servizio delle singole unità immobiliari. Il fabbricato, ad oggi, non è costituito in condominio.

4. Stato di possesso

Intestatario catastale del bene, così come desumibile dalla visura catastale storica (cfr. allegato 3) è il Sig. XXXXXXXX XXXXXX XXXX, nato a Gioia Del Colle (BA) il XX/XX/XXXX, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX. Dalle indagini effettuate non sono risultati contratti di affitto o locazione registrati in Anagrafe Tributaria a nome della società intestataria dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Dai documenti relativi allo stato civile del debitore esecutato che il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Sammichele Di Bari





(Ba) - Ufficio Anagrafe, è emerso inoltre che il Sig. XXXXXXXX XXXXXXX XXXX risultava allo stato libero e che non vi sono comproprietari dell'immobile oggetto del pignoramento ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c..

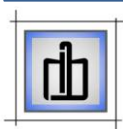
Dalle indagini effettuate non sono risultati contratti di affitto o locazione registrati in Anagrafe Tributaria a nome dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla scorta delle certificazioni in atti e delle ispezioni ipotecarie compiute dal sottoscritto sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura sussistono le seguenti formalità:

- ATTO ESECUTIVO O CAITELARE trascritto il 27/03/2020 nn. 13427/10013 nascente da verbale di pignoramento immobili del 21/02/2020, Unep Bari, rep. n. 1030, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526 contro XXXXXXXX XXXXXXX XXXX, nato a Gioia Del Colle (BA) il XX/XX/XXXX, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, avente per oggetto quota dell'intero piena proprietà di:
 - Unità in corso di definizione (F/4) in Sammichele di Bari Foglio 11, part. 43, sub. 26;
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Sammichele di Bari Foglio 11, part. 43, sub. 29, cat. A/2;
 - Unità in corso di costruzione (F/3) Foglio 11, part. 43, sub. 22;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 28/04/2015 ai nn. 17524/2010 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/04/2015 del notaio MUSOLINO Marco da Casamassima, rep. n. 731/507 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena, piazza Salimbeni n. 3 contro XXXXXXXX XXXXXXX XXXX, nato a Gioia





Del Colle (BA) il XX/XX/XXXX, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX,
per un montante ipotecario di euro 150'000,00 ed un
capitale di euro 75'000,00, della durata di 20 anni avente
per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Unità in corso di definizione (F/4) in Sammichele di Bari Foglio 11, part. 43, sub. 26;
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Sammichele di Bari Foglio 11, part. 43, sub. 29, cat. A/2;
- Unità in corso di costruzione (F/3) Foglio 11, part. 43, sub. 22.

Dalle risultanze delle indagini compiute inoltre si può escludere la sussistenza di ulteriori oneri, pesi, servitù attive e/o passive, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, diritti di usufrutto, uso ed abitazione nonché l'esistenza di ulteriori formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

6. Eventuali difformità urbanistiche e catastali

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Sammichele Di Bari - Area Tecnica Assetto del Territorio, è risultato che i beni in esame sono stati edificati in virtù di Concessione Edilizia n. 173/90 del 18/11/1992 intestata a MILLARDI Donato - "Amm.re società Bellacosa S.r.l.".

Dagli accertamenti effettuati e dal confronto dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia richiamata è emersa tuttavia la presenza di alcune una difformità, realizzate ragionevolmente sin dal momento dell'edificazione dell'opera.

Le irregolarità riscontrate riguardano:

D.1) realizzazione di volumetria aggiuntiva al piano primo mediante chiusura di spazio originariamente destinato a balcone e aumento della superficie del servizio igienico, con conseguente realizzazione di una superficie residenziale lorda aggiuntiva pari a 3,10 mq;





D.2) differente forma del balcone prospiciente il fronte Est dell'unità immobiliare al piano secondo che è stato ottenuto realizzando una porzione aggiuntiva che ha congiunto i due balconi originariamente previsti dalla concessione edilizia come distinti;

D.3) differente disposizione delle tramezzature all'interno dell'unità immobiliare al piano primo e presenza di una porta di collegamento, al piano terra, tra l'autorimessa e il vano scala comune non prevista dal titolo edilizio.

Considerate le condizioni di incompletezza costruttiva e impiantistica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e vista l'assenza del Certificato di Agibilità e di fine lavori, le difformità citate ai precedenti punti D.2 e D.3 potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea pratica edilizia in variante ai progetti presentati, finalizzata al completamento edile ed impiantistico e alle modifiche interne ed esterne delle unità immobiliari.

Per quanto riguarda invece l'aumento volumetrico illegittimamente realizzato (D.1), questo dovrà essere eliminato mediante demolizione delle murature di tompagno poste a Est e successiva ricostruzione delle stesse in arretramento, in prossimità del filo d'involucro originariamente previsto nel progetto approvato, ovvero sino all'attuale letto matrimoniale.

Di seguito si riportano, i costi connessi al conseguimento del titolo edilizio in variante/completamento e quelli per le opere finalizzate a ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alla concessione edilizia originaria.

Per la corretta determinazione del prezzo di vendita del lotto si dovranno tenere in considerazione i costi connessi alle opere edili per ripristinare lo stato assentito e per la presentazione di pratica S.C.I.A. in variante al titolo edilizio presentato per completamento edile e modifiche interne ed esterne. Alla suddetta pratica dovrà seguire redazione di variazione catastale mediante invio telematico di pratiche





DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari. Nel dettaglio dunque si dovranno prevedere i seguenti costi:

- demolizione di murature di tompagno poste sul fronte Est al piano primo (difformità D.1), trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e successiva ricostruzione delle stesse in arretramento con termolaterizio aventi spessore finito di circa 35 cm, quantificabili forfetariamente in € 1'000,00 (comprensivo di IVA, come per legge);
- Onorario professionale per redazione di pratica da depositare presso il S.U.E. del Comune di Sammichele di Bari e pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in € 5'000,00 (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- Diritti di segreteria da corrispondere al S.U.E. del Comune di Sammichele di Bari e Diritti Catastali: € 50,00 + € 50,00 x 3 unità immobiliari.

Pertanto a giudizio dello scrivente dal più probabile valore di mercato dei beni costituenti il LOTTO UNICO, determinato mediante il metodo del "costo di ricostruzione deprezzato", andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito complessivamente quantificati in un unico importo:

€ 1'000,00 + € 5'000,00 + € 50,00 + € 150,00

per un totale di € **6'200,00**.

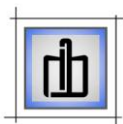
7. Criteri di stima utilizzati

Trattandosi di un immobile allo stato rustico la valutazione è stata condotta seguendo il **metodo del costo di ricostruzione deprezzato**, finalizzato alla determinazione del valore di un immobile attraverso la stima del costo di ricostruzione dell'edificio come se fosse realizzato ex-novo, con i dovuti deprezzamenti.

Il valore della costruzione terminata è stato calcolato sommando:

- costo di costruzione delle singole parti del fabbricato analizzato;





- spese tecniche necessarie;
- oneri comunali a corrispondersi;
- valore del suolo;
- utile promotore.

Il costo di costruzione delle singole parti del fabbricato è la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare l'opera, considerando forniture e posa in opera di materiali, impianti, manodopera, scavi, ponteggi, cantierizzazione, etc..

Le spese tecniche rappresentano i costi della progettazione, redazione di pratiche edilizie e catastali, direzione lavori, sicurezza e agibilità da parte del/dei professionisti per l'esecuzione dell'intervento.

Gli oneri comunali consistono nel contributo da versare al comune per l'esecuzione di interventi edilizi, come la costruzione di un nuovo edificio, che comportino una trasformazione del territorio. Tali oneri sono composti da: Contributo Costo di Costruzione (CC) e Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria (OO.UU).

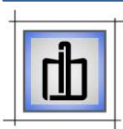
Il valore del terreno edificabile può essere definito come una percentuale, di solito compresa tra il 10% e il 30% del costo di realizzazione dell'edificio, a seconda delle caratteristiche più o meno apprezzabili del terreno stesso (posizione geografica, affacci su strade principali, ecc..).

L'utile promotore rappresenta il profitto al lordo delle imposte ottenuto dall'imprenditore a fronte della realizzazione e vendita del prodotto edilizio finito.

Ricavato il valore di costruzione dell'opera terminata si è proceduto con l'applicazione di un deprezzamento che ha tenuto conto dello stato di incompletezza dell'immobile, dell'obsolescenza materica, normativa e prestazionale del bene.

Infatti, trattandosi di un immobile al rustico, per stimarne il valore reale è stato necessario considerare la condizione di incompletezza





costruttivo-impiantistica in cui si trova (come descritto in precedenza risulta ultimato sostanzialmente per le sole parti strutturali, murature e tramezzi).

Inoltre, poiché l'edificio è stato realizzato con titoli edilizi risalenti al 1992, è verosimile che sia stato progettato ai sensi delle normative tecniche allora vigenti. Pertanto, nota l'evoluzione normativa in termini di requisiti prestazionali richiesti per gli edifici di nuova costruzione (in materia sismica, di prestazioni energetiche e uso di fonti rinnovabili, ecc..) dal 1992 ad oggi, è stato considerato un deprezzamento che tenga conto delle carenze prestazionali dell'opera realizzata.

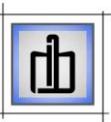
Ulteriore fattore di deprezzamento è stato associato allo stato di abbandono e inutilizzo della costruzione che ha contribuito a generare fenomeni di obsolescenza fisica e degrado materico.

Dal valore così ottenuto sono stati poi decurtati i costi connessi alle opere edili per ripristinare lo stato assentito e per la presentazione di pratica edilizia in variante alle concessioni presentate (come descritto nel par. 6) per completamento edile e modifiche interne ed esterne del fabbricato.

In particolare, descritti i molteplici fattori da considerare per la determinazione oggettiva del valore attuale del lotto di vendita, si è proceduto con le seguenti fasi analitiche di stima:

- 1) Computo analitico delle superfici utili residenziali e pertinenziali: S_u [m^2], S_p [m^2]
- 2) Stima del costo di realizzazione dell'edificio e delle sue singole parti al finito: V_T [€]
- 3) Stima dell'incidenza e dell'ammontare delle necessarie spese tecniche-professionali: T [€]
- 4) Calcolo del Contributo Costo di Costruzione: CC [€]
- 5) Calcolo degli Oneri di Urbanizzazione: $OO.UU$ [€]
- 6) Stima del valore del suolo edificabile: S_E [€]
- 7) Stima dell'incidenza dell'utile promotore: U_p [€]





8) Stima dei coefficienti correttivi/deprezzamento: $C_c = C_1 \times C_2 \times C_n$ [%]

9) Detrazione delle spese vive a carico del futuro acquirente:

$$D_t = D_1 + D_2 + \dots + D_n \text{ [€]}$$

Quindi **il valore finale del lotto** per la vendita sarà così determinato:

$$V_f \text{ [€]} = [(V_T + T + CC + OO.UU + S_E + U_p) \times C_c] - D_t$$

8. Valutazione

Per la determinazione del valore reale del lotto di vendita si è partiti dalla stima dal calcolo delle superfici utili residenziali e delle pertinenze dell'edificio in oggetto, di seguito riportate:

Totale **superficie residenziale (S_u): 205,77 m²**

Totale **superficie pertinenze balconi/terrazzo (S_{p1}): 64,81 m²**

Totale **superficie autorimessa (S_{p2}): 46,70 m²**

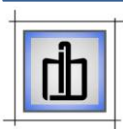
Stima del costo di realizzazione dell'edificio e delle sue singole parti al finito: V_T [€]

Successivamente, si è passati alla stima del valore della costruzione come se fosse stata realmente terminata alla data odierna (V_T) utilizzando per la sua determinazione il valore di 690,75 €/mq, ottenuto a partire dalla quotazione al mq delle nuove costruzioni per edilizia agevolata così come definito nella Determinazione n. 172 del 19/08/2014 pubblicata dal Comune di Sammichele di Bari, moltiplicato per la superficie complessiva ragguagliata S_t di seguito calcolata:

$$S_t = S_u + (S_{p1} + S_{p2}) \times 60\% = 205,77 + (64,81 + 46,70) \times 60\% = 272,67 \text{ mq}$$

Moltiplicando tale superficie per il costo a mq di 690,75 €, si ottiene il seguente **valore di costruzione dell'opera al finito**:





$$V_T = 690,75 \text{ €/mq} \times 272,67 \text{ mq} = \mathbf{188'346,80 \text{ €}}$$

Stima dell'incidenza e dell'ammontare delle necessarie spese tecniche-professionali: T [€]

Dal valore così ottenuto, si è determinata l'incidenza in percentuale delle spese tecniche-professionali nella misura del 15% del valore di costruzione dell'opera al finito, che risultano pari a:

$$T = 188'346,80 \text{ €} \times 15\% = \mathbf{28'252,02 \text{ €}}$$

Calcolo degli Oneri di Urbanizzazione: OO.UU [€]

La stima degli oneri a corrispondersi al Comune è stata effettuata utilizzando gli appositi modelli e valori stabiliti per il Comune di Sammichele di Bari. In particolare, gli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria sono stati calcolati considerando i coefficienti tabellari (€/mq) riportati nella Determinazione n. 172 del 19/08/2014 pubblicata dal Comune di Sammichele di Bari.

Coefficienti per nuova costruzione in Zona Omogenea B1-B2 (i valori vanno moltiplicati per un coefficiente correttivo pari a 0,9):

$$U_p = 7,98 \text{ €/mq}$$

$$U_s = 19,62 \text{ €/mq}$$

Quindi si ottiene:

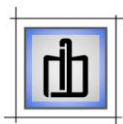
$$S_t = S_U + (S_{p1} + S_{p2}) \times 50\% = 205,77 + (64,81 + 46,70) \times 50\% = 261,52 \text{ mq}$$

$$\mathbf{OO.UU} = S_t \times 0,9 \times (U_p + U_s) = 261,52 \times 0,9 \times (7,98 + 19,62) = \mathbf{6'496,15 \text{ €}}$$

Calcolo del Contributo Costo di Costruzione: CC [€]

Il **Contributo Costo di Costruzione** è stato calcolato secondo le indicazioni stabilite dalla Determinazione n. 172 del 19/08/2014 pubblicata dal Comune di Sammichele di Bari e attraverso il relativo prospetto di auto calcolo, considerando come costo al mq di nuova





costruzione di partenza un valore pari 690,75 €/mq, valore base dell'edilizia agevolata.

In particolare il Contributo è stato calcolato con la percentuale del 5% del valore della costruzione terminata (V_T).

$$CC = V_T \times 5\% = € 188'346,80 \times 5\% = \mathbf{9'417,34 €}$$

Stima del valore del suolo edificabile: S_E [€]

Il valore del terreno edificabile è stato stimato con una percentuale pari al 10% del valore di costruzione dell'opera, rispetto alle caratteristiche della zona, e comparando i valori dei terreni edificabili nel territorio di Sammichele di Bari.

$$S_E = V_t \times 10\% = 188'346,80 \times 10\% = \mathbf{18'836,68 €}$$

Stima dell'incidenza dell'utile promotore: U_p [€]

La stima dell'incidenza dell'utile promotore, sulla base di indagini di mercato su edifici analoghi nella stessa zona, è stata calcolata con la percentuale del 20% del valore della costruzione terminata (V_T).

$$U_p = 15\% \times V_T = € 188'346,80 \times 20\% = \mathbf{37'669,36 €}$$

Stima di eventuali coefficienti correttivi: $C_c = C_1 \times C_2 \times \dots \times C_n$ [%]

Si è passati poi all'operazione di deprezzamento tramite la determinazione dei coefficienti correttivi (C_c).

Il primo coefficiente correttivo (C_1) tiene conto delle categorie di opere edili ed impiantistiche non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione.

Nella seguente tabella si riportano i coefficienti parziali di svalutazione:





Descrizione dell'opera	Coefficiente
Intonaci esterni	0,96
Intonaci interni	0,96
Pavimenti	0,95
Tinteggiature	0,95
Massetti	0,97
Infissi e Porte	0,91
Cancellate e Ringhiere	0,98
Impianto Elettrico	0,98
Impianto Idrico-Sanitario	0,98
Impianto di Riscaldamento	0,98

Moltiplicando tra loro i coefficienti parziali di svalutazione per le opere non eseguite, si ottiene il primo coefficiente complessivo (C_1) pari a 0,68.

Il secondo coefficiente correttivo (C_2) tiene conto dell'obsolescenza normativa dell'intervento realizzato e delle sue conseguenti carenze prestazionali ed è pari a $C_2 = 90\%$.

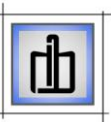
Il terzo coefficiente correttivo (C_3) tiene conto dell'obsolescenza materica della costruzione viste le condizioni di inutilizzo del fabbricato ed è pari a $C_3 = 90\%$.

Complessivamente, quindi, il valore dei coefficienti correttivi totale C_c risulta essere pari a:

$$C_c = C_1 \times C_2 \times C_3 = 0,68 \times 0,90 \times 0,90 = \mathbf{55\%}$$

Al valore ottenuto sommando i costi inerenti l'edificazione dell'opera, deprezzato secondo i coefficienti di svalutazione su descritti, va sottratto il costo D_t , comprensivo degli oneri per la realizzazione delle opere edili di ripristino dello stato dei luoghi, degli oneri tecnici per il rilascio del titolo edilizio in variante ai progetti presentati per





le opere abusive di cui al paragrafo 6 della presente relazione, quantificati forfetariamente in € 6'200.00.

Quindi il valore finale del lotto per la vendita sarà così determinato:

$$\begin{aligned} V_f [\text{€}] &= (V_T + T + CC + OO.UU + S_E + U_p) \times C_c - D_t = \\ &= [(188'346,80 \text{ €} + 28'252,02 \text{ €} + 9'417,34 \text{ €} + 6'496,15 \text{ €} \\ &\quad + 18'834,68 \text{ €} + 37'669,36 \text{ €}) \times 55\%] - 6'200 \text{ €} = \\ &= \mathbf{152'758,99 \text{ €}} \end{aligned}$$

Al valore ottenuto viene normalmente applicato un abbattimento forfetario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti. Pertanto moltiplicando V_f al coefficiente di deprezzamento pari al **15%** si ottiene il valore reale di vendita del lotto:

$$V_{\text{VALORE LOTTO VENDITA}} = 147'579,28 \text{ €} \times 0,85 = \mathbf{€ 129'845,14}$$

Procedendo con i dovuti arrotondamenti si considera, quindi, un valore finale del lotto pari a:

€ 130'000,00 (Euro centotrentamila/00)

Alla luce di quanto sopra esposto, nell'auspicio di aver espletato compiutamente l'incarico, il sottoscritto resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o approfondimento relativo alla presente relazione.

Con osservanza.

Modugno, li 06.04.2021

il CTU 
Ing. Nicola BONASIA

