

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEL TRIBUNALE DI
BARI - II SEZIONE CIVILE - NEL PROCEDIMENTO TRA
CURATELA FALLIMENTO

CONTRO SIG. '

R.G. 2019/2015)

STUDIO TECNICO



Dott. Ing. GIACOMO MANGIARANO

Pec: giacomo.mangiarano7722@pec.ordingbari.it
Via S. Anna n. 97 - 70043 - Monopoli (BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656



Committente

TRIBUNALE DI BARI
II SEZIONE CIVILE
Ill.mo GIUDICE
FAZIO Dott.ssa LAURA

Argomento

C.T.U. DEFINITIVA

Timbro-Firma



STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO
Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Ill.mo GIUDICE FAZIO Dott.ssa LAURA

R.G. 2019/2015

Causa promossa da: Curatela Fallimentare

con l'avv. Fabio Marzano,

contro: Sig.

con l'avv.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO DEFINITIVA

Il sottoscritto ing. Giacomo Mangiarano, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine al quesito formulato dall'Ill.mo Giudice FAZIO Dott.ssa Laura, in occasione dell'udienza tenutasi in data 11.09.2017:

“verifichi il ctu, previo sopralluogo ed esame della documentazione in atti, il valore di mercato dell'immobile oggetto di causa all' epoca dell' impugnata compravendita anche alla luce di atti aventi ad oggetto immobili con le medesime caratteristiche intervenuti all'epoca della vendita, dando conto dei criteri utilizzati in detta quantificazione”.

Si precisa che così come disposto dall'Organo Giudicante nel verbale di udienza dell' 11.09.2017:

- il c.t.u. ha consegnato alle parti in data 15.12.2017, la bozza della relazione tecnica d'ufficio(ALLEGATO n.8), rispettando i termini fissati dal Giudice;
- che nei 30gg. successivi venivano consegnate al c.t.u. tramite p.e.c., le osservazioni del geom. _____, in qualità di c.t.p. del sig.





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

(ALLEGATO n.7), mentre la controparte non consegnava al c.t.u. alcuna osservazione.

La presente relazione definitiva quindi, si articolerà riportando in primis, il contenuto della bozza di relazione inviata alle parti in data 15.12.2017, per poi analizzare il contenuto delle osservazioni formulate dalla parte, per giungere infine alle conclusioni definitive, secondo il seguente schema:

- bozza di relazione inviata alle parti in data 15.12.2017; pag. 03;
 - 1) premessa; pag. 03;
 - 2) risposta al quesito; pag. 09;
- valutazione delle osservazioni alla bozza di relazione; pag. 24;
- note conclusive; pag. 26;
- allegati:
 - 1. verbale delle operazioni peritali;
 - 2. visure storiche catastali;
 - 3. planimetrie catastali;
 - 4. documentazione fotografica;
 - 5. planimetria attuale appartamento;
 - 6. Concessioni Edilizie ed agibilità;
 - 7. osservazioni c.t.p. geom.
 - 8. pec di consegna della bozza di relazione alle parti.





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

BOZZA DI RELAZIONE INVIATA ALLE PARTI IN DATA 15.12.2017

1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Giacomo Mangiarano nell'udienza dell' 11.09.2017 ha ricevuto l'incarico di rispondere al suddetto quesito e come risulta dal verbale allegato alla presente relazione(ALLEGATO n.1), in data 05.10.2017 ha eseguito le operazioni peritali visionando lo stato dei luoghi, fotografando e rilevando con strumentazione idonea tutti gli elementi ritenuti oggettivamente utili ai fini delle valutazioni tecniche.

Il quesito disposto dal Giudice chiede al c.t.u. di stimare gli immobili siti nel Comune di Poggiardo all' epoca dell' atto di compravendita del 16.03.2010, Notaio Dottor Francesco Mazza in Valenzano, repertorio n. 38031/18225, con il quale la società . vendeva al sig.

i seguenti immobili:

- appartamento posto al terzo piano del fabbricato sito in Poggiardo alla via Laggetto s.n., con ingresso da porta a destra per chi giunge sul pianerottolo, identificato in catasto al fg. 15, p.lla 950 sub 36;
- appartamento posto al terzo piano del fabbricato sito in Poggiardo alla via Laggetto s.n., con ingresso da porta di fronte per chi giunge al piano salendo le scale, identificato in catasto al fg. 15, p.lla 950 sub 35;
- posto auto al piano interrato identificato in catasto al fg. 15, p.lla 950 sub 68;
- posto auto al piano interrato identificato in catasto al fg. 15, p.lla 950 sub 91;

al prezzo di vendita di € 57.519,23, oltre IVA, imputabili per € 54.519,23 ai due appartamenti ed al posto auto del sub 68 e per € 3.000,00 per il posto auto del sub 91.

Al fine di rispondere correttamente al quesito disposto dall'Organo Giudicante, il sottoscritto:





STUDIO TECNICO

Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

- ha ricercato ed acquisito dall'Agenzia del Territorio di Bari, le visure storiche di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di causa, ovvero:
 - appartamento al terzo piano del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via Laggetto(stesso fabbricato di quello oggetto di causa), identificato in catasto al fg.15, p.lla 950, sub 38;
 - appartamento al terzo piano del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via Laggetto(stesso fabbricato di quello oggetto di causa), identificato in catasto al fg.15, p.lla 950, sub 40;
 - appartamento al piano terra del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via J.F. Kennedy s.n.c., identificato in catasto al fg.10, p.lla 313, sub 4;
 - appartamento al secondo piano del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via Gioberti nn. 41-43-45, identificato in catasto al fg.15, p.lla 637, sub 5;
 - appartamento al secondo piano del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via Gioberti nn.41-43-45, identificato in catasto al fg.15, p.lla 637, sub 6;
 - stralcio di mappa fg. 19, p.lla 643;
 - appartamento al primo e secondo piano del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via Parlangeri s.n.c., identificato in catasto al fg.19, p.lla 641, sub 9;
 - appartamento al primo e secondo piano del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via Parlangeri s.n.c., identificato in catasto al fg.19, p.lla 641, sub 8;
 - stralcio di mappa fg. 13, p.lla 143;
 - appartamento al terzo piano del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via Capreoli n. 153, identificato in catasto al fg.13, p.lla 174, sub 13;





STUDIO TECNICO Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

-
- appartamento al terzo piano del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via Capreoli n.153, identificato in catasto al fg.13, p.lla 174, sub 14;
 - appartamento al terzo piano del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via Capreoli n.153, identificato in catasto al fg.13, p.lla 174, sub 16;
 - stralcio di mappa fg. 9, p.lla 573;
 - appartamento al terzo piano del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via Cadorna s.n.c.(Residence Corte degli Aranci), identificato in catasto al fg.9, p.lla 573, sub 33;
 - appartamento al terzo piano del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via Cadorna s.n.c.(Residence Corte degli Aranci), identificato in catasto al fg.9, p.lla 573, sub 34;
 - appartamento al terzo piano del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via Cadorna s.n.c.(Residence Corte degli Aranci), identificato in catasto al fg.9, p.lla 573, sub 35;
 - appartamento al terzo piano del fabbricato ubicato in Poggiardo alla via Cadorna s.n.c.(Residence Corte degli Aranci), identificato in catasto al fg.9, p.lla 573, sub 37;
 - ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli atti di compravendita dei seguenti atti immobili:
 - compravendita dell' 08.08.2017, Notaio Dott. Antonio Galati in Galatina, inerente appartamento in Poggiardo alla via J.F.Kennedy, piano terra(su un totale di n.4 piani fuori terra) ed identificato in catasto al foglio 10, p.lla 313, sub 4, superficie catastale(escluse aree scoperte)151mq, con agibilità rilasciata nel 2017, al prezzo di vendita(IVA compresa) di € 153.000,00;
 - compravendita del 13.04.2017, Notaio Dott.ssa Francesca Maria Ruberto in Poggiardo, inerente appartamento in Poggiardo alla via Giovanni Capreoli n.153, terzo piano (su un totale di n.4 piani fuori





STUDIO TECNICO Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

- terra) ed identificato in catasto al foglio 13, p.lla 174, sub 14, superficie catastale(escluse aree scoperte) 88mq, con agibilità rilasciata nel 2008, al prezzo di vendita di € 58.000,00;
- compravendita del 19.04.2012, Notaio Dott. Rosario Pallara in Casarano, inerente appartamento(oltre box auto al piano interrato di 27mq) in Poggiardo alla via L. Parlangeri s.n.c., primo e secondo piano(su un totale di n.3 piani fuori terra) ed identificato in catasto al foglio 19, p.lla 641, sub 9, superficie catastale(escluse aree scoperte) 80mq, con istanza di agibilità presentata il 21.03.2012, al prezzo di vendita(IVA esclusa) di € 113.000,00;
 - compravendita del 04.04.2012, Notaio Dott. Rosario Pallara in Casarano, inerente appartamento(oltre box auto al piano interrato di 22mq) in Poggiardo alla via L. Parlangeri s.n.c., primo e secondo piano(su un totale di n.3 piani fuori terra) ed identificato in catasto al foglio 19, p.lla 641, sub 8, superficie catastale(escluse aree scoperte) 89mq, con istanza di agibilità presentata il 21.03.2012, al prezzo di vendita(IVA esclusa) di € 105.000,00;
 - compravendita del 29.04.2014, Notaio Dott. Giuseppe De Pascalis in Matino, inerente appartamento in Poggiardo alla via Luigi Cadorna s.n.c., terzo piano(su un totale di n.4 piani fuori terra) ed identificato in catasto al foglio 9, p.lla 573, sub 35, superficie catastale(escluse aree scoperte) 80mq, con ultimo Permesso rilasciato dal Comune di Poggiardo del 18.03.2010, al prezzo di vendita di € 60.000,00;
 - compravendita del 03.08.2017, Notaio Dott. Davide Moschetti in Maglie, inerente appartamento in Poggiardo alla via Luigi Cadorna s.n.c.(oltre box auto al piano interrato di 21mq), terzo piano(su un totale di n.4 piani fuori terra) ed identificato in catasto al foglio 9, p.lla 573, sub 34, superficie catastale(escluse aree scoperte) 75mq, con





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

ultimo Permesso rilasciato dal Comune di Poggiardo del 18.03.2010, al prezzo di vendita di € 95.000,00;

- ha verificato i prezzi mercato degli immobili in Poggiardo, nell'ambito delle locali agenzie immobiliari;
- ha verificato i prezzi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell' OMI.

Quindi dopo aver scrupolosamente approfondito gli atti di causa, i dati tecnici elaborati durante le operazioni peritali e la documentazione acquisita presso gli uffici competenti, si risponde al quesito formulato.





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

2) RISPOSTA AL QUESITO

“verifichi il ctu, previo sopralluogo ed esame della documentazione in atti, il valore di mercato dell’immobile oggetto di causa all’ epoca dell’ impugnata compravendita anche alla luce di atti aventi ad oggetto immobili con le medesime caratteristiche intervenuti all’epoca della vendita, dando conto dei criteri utilizzati in detta quantificazione”

Nel seguito, per rispondere al quesito formulato, si procederà per paragrafi, ad identificare gli immobili oggetto di causa, accertandone la conformità catastale, descrivendo lo stato dei luoghi, verificando la conformità dal punto di vista edilizio-urbanistico, per giungere infine alla definizione del valore di mercato riferita alla data dell’atto di compravendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si riportano nel seguito le descrizioni degli immobili così come individuati nell’atto di compravendita del 16.03.2010 tra la _____ ed il Sig. `

- a) appartamento posto al terzo piano del fabbricato sito in Poggiardo alla via Laggetto s.n., con ingresso da porta a destra per chi giunge al piano salendo per le scale e percorre il corridoio a servizio del piano, composto di ingresso, cucina, bagno, camera, balcone sul prospetto di ovest e terrazzo a livello esclusivo messo a settentrione dell’ appartamento e quale in loco delimitato, identificato in catasto al fg. 15, p.lla 950 sub 36;
- b) appartamento posto al terzo piano del fabbricato sito in Poggiardo alla via Laggetto s.n., con ingresso da porta di fronte per chi giunge al piano salendo le scale e percorre il corridoio a servizio del piano, composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, identificato in catasto al fg. 15, p.lla 950 sub 35;
- c) posto auto al piano interrato identificato in catasto al fg. 15, p.lla 950 sub 68;





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

d) posto auto al piano interrato identificato in catasto al fg. 15, p.lla 950 sub 91.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione catastale prodotta dallo scrivente(ALLEGATO n.2-3), si è accertato che gli appartamenti(a e b della numerazione alfabetica di cui al paragrafo precedente) ed i posti auto(c e d della numerazione alfabetica di cui al paragrafo precedente) risultano attualmente censiti presso l'Ufficio del Territorio, con i seguenti dati:

FG.	PART.	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATAST.	RENDITA
15	950	100	A/3	4	6,5 vani	totale: 148m ² ; totale escluso aree scoperte: 123m ²	€ 352,48
15	950	68	C/6	3	13m ²	totale: 15m ²	€ 22,83
15	950	91	C/6	3	13m ²	totale: 24m ²	€ 22,83

e la seguente intestazione:

NOME	CODICE FISCALE	LUOGO DI NASCITA	DATA DI NASCITA	DIRITTI E ONERI REALI
				Proprietà per 1/1

Si precisa che:

- le particelle catastali dei n.2 appartamenti identificati precedentemente al sub 36 e 35, sono state soppresse e quindi fuse nell'attuale particella n.100 che quindi ingloba i n.2 appartamenti;
- le planimetrie catastali degli immobili depositate in catasto, corrispondono allo stato dei luoghi visionato.





STUDIO TECNICO Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato sede degli immobili è ubicato alla via Laggetto n.26, a ridosso del centro del Comune di Poggiardo, costruito tra il 2006 ed il 2009, con agibilità rilasciata nel 2011, costruito con struttura portante in cemento armato, costituito da piano interrato destinato a posti auto coperti e da n.3 piani fuori terra destinati ad appartamenti e raggiungibili tramite n.3 vani scala non chiusi e collegati tramite ascensori;

alla data delle operazioni peritali, l'immobile esternamente presentava segni di deterioramento dei materiali ed in particolare delle murature di tamponamento(foto n.1 – ALLEGATO n.4).

Nel verbale delle operazioni peritali(ALLEGATO n.1), il c.t.p. di parte del Sig. dichiarava come l'ascensore esistente non fosse mai stato funzionante e come la scala esterna di accesso agli appartamenti fosse stata da sempre priva di illuminazione elettrica; alla data delle operazioni peritali il sottoscritto ha verificato come l'ascensore risultasse scollegato dall'alimentazione elettrica.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI(a-b-c-d)

Nel seguito si procederà a descrivere gli immobili oggetto dell'atto di compravendita secondo la numerazione alfabetica precedente(a-b-c-d).

IMMOBILE "a", ex sub 36

L'immobile è costituito da un appartamento posto al terzo piano del fabbricato, con ingresso da porta a destra per chi giunge al piano salendo per le scale e percorre il corridoio a servizio del piano, di superficie interna lorda pari a circa 54mq, composto da soggiorno-cucina, bagno, camera, balcone e terrazzo a livello.





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

Nelle tabelle seguenti si forniscono i dati dimensionali delle superfici esistenti.

COMPUTO DELLE SUPERFICI DELL'APPARTAMENTO "a"	
Descrizione	Superficie[mq]
Superficie netta soggiorno cucina 1	28,6
Superficie netta letto 1	14,4
Superficie netta bagno 1	4,0
Superficie netta totale	47,0
Superficie balcone	15,1
Superficie terrazza	179,7

COMPUTO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DELL'APPARTAMENTO "a"			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di superficie	Superficie commerciale [mq]
Superficie lorda appartamento	54,2	1,00	54,2
Superficie balcone	15,1	0,30	4,5
Superficie terrazza	179,7	0,30 fino a 25 mq 0,1 quota eccedente	23,0
Totale			81,7

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- porte interne in legno di qualità standard;
- infissi in alluminio di bassa qualità;
- tramezzature interne verosimilmente in tufo da 8cm;
- pavimentazione in gres di qualità standard;
- rivestimenti cucina in gres di qualità standard;
- rivestimento bagno in gres di qualità standard;
- pavimentazione terrazza in lastre di origliano;
- impianto elettrico da verificare;
- impianto idrico-fognante funzionante;
- impianto di riscaldamento assente;
- grado di manutenzione complessivo: mediocre.

Si evidenzia inoltre che allo stato attuale detto immobile risulta collegato all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di causa, tramite un' apertura





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

nella muratura, così come evidenziato nella documentazione fotografica(foto n.15 - ALLEGATO n.4) e nella planimetria(ALLEGATO n.5).

IMMOBILE "b", ex sub 35

L'immobile è costituito da un appartamento posto al terzo piano del fabbricato, con ingresso da porta di fronte per chi giunge al piano salendo le scale e percorre il corridoio a servizio del piano, di superficie interna lorda pari a circa 70mq, composto da soggiorno-cucina, bagno, n.2 camere e n.2 balconi.

Nelle tabelle seguenti si forniscono i dati dimensionali delle superfici esistenti.

COMPUTO DELLE SUPERFICI DELL'APPARTAMENTO "b"	
Descrizione	Superficie[mq]
Superficie netta soggiorno cucina 2	32,1
Superficie netta letto 2	13,3
Superficie netta letto 3	10,0
Superficie netta bagno 2	3,6
Superficie disimpegno	3,1
Superficie netta totale	62,1
Superficie balconi	10,5

COMPUTO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DELL'APPARTAMENTO "b"			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di superficie	Superficie commerciale [mq]
Superficie lorda appartamento	70,8	1,00	70,8
Superficie balconi	10,5	0,30	3,1
Totale			73,9

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- porte interne in legno di qualità standard;
- infissi in alluminio di bassa qualità;
- tramezzature interne verosimilmente in tufo da 8cm;
- pavimentazione in gres di qualità standard;
- rivestimenti cucina in gres di qualità standard;





STUDIO TECNICO

Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

- rivestimento bagno in gres di qualità standard;
- impianto elettrico da verificare;
- impianto idrico-fognante funzionante;
- impianto di riscaldamento assente;
- macchie di umidità nel vano soggiorno cucina(foto n.17 – ALLEGATO n.4);
- piccola lesione nella camera matrimoniale(foto n.20 – ALLEGATO n.4);
- grado di manutenzione complessivo: mediocre.

Si evidenzia inoltre che allo stato attuale detto immobile risulta collegato all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di causa, tramite un' apertura nella muratura, così come evidenziato nella documentazione fotografica(foto n.15 - ALLEGATO n.4) e nella planimetria(ALLEGATO n.5).

POSTO AUTO - IMMOBILE "c", sub 68

Il posto auto(foto n.4 – ALLEGATO n.4) è posizionato al piano interrato così come evidenziato nella planimetria catastale(ALLEGATO n.3), risulta coperto, ma non chiuso ed ha una superficie complessiva assegnata di circa 14mq.

COMPUTO DELLA SUPERFICIE POSTO AUTO "c"	
Descrizione	Superficie[mq]
Superficie posto auto	14,0

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE POSTO AUTO "c"			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di superficie	Superficie commerciale [mq]
Superficie posto auto	14,0	0,25	3,5
Totale			3,5





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

POSTO AUTO - IMMOBILE "d", sub 91

Il posto auto(foto n.3 – ALLEGATO n.4) è posizionato al piano interrato così come evidenziato nella planimetria catastale(ALLEGATO n.3), risulta coperto, ma non chiuso ed ha una superficie complessiva assegnata di circa 24mq.

COMPUTO DELLA SUPERFICIE POSTO AUTO "d"	
Descrizione	Superficie[mq]
Superficie posto auto	24,0

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE POSTO AUTO "d"			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di superficie	Superficie commerciale [mq]
Superficie posto auto	24,0	0,25	6,0
Totale			6,0

CONCESSIONI EDILIZIE ED AGIBILITÀ

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Poggiardo con accesso agli atti protocollato in data 22.11.2017(ALLEGATO n.6), per il fabbricato sede degli immobili oggetto di perizia, sono emersi i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire n.178 del 19.04.2006 intestato alla
- Permesso di Costruire n.345 del 24.01.2008 intestato alla
- Permesso di Costruire n.414 del 18.12.2008 intestato alla
- Certificato di agibilità n.5 del 22.02.2011 intestato alla

Sulla base della documentazione acquisita dal Comune di Poggiardo (ALLEGATO n.6), per gli immobili oggetto di perizia il sottoscritto evidenzia come alla data dell'atto di compravendita del 16.03.2010, i n.2 appartamenti ed i n.2 posti auto, fossero legittimi dal punto di vista urbanistico-edilizio.





STUDIO TECNICO

Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

VALUTAZIONE

Nel presente paragrafo si determineranno i valori di mercato degli immobili oggetto di causa all'epoca dell'atto di compravendita del 16.03.2010, definendo innanzitutto il criterio di stima utilizzato, per giungere quindi alla stima dei beni sulla base delle superfici commerciali.

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione del valore di mercato dei beni, si è utilizzato il "metodo sintetico-comparativo con coefficienti di merito": tale criterio consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale grazie ad una comparazione tra il bene da stimare e beni analoghi di prezzo noto, individuati attraverso:

- una ricerca nell'ambito delle locali agenzie immobiliari;
- le quotazioni immobiliari OMI fornite dall'Agenzia del Territorio;
- la ricerca di atti di compravendita di immobili simili.

Da questi dati si è potuto determinare il valore medio di mercato per metro quadro di superficie e successivamente tale valore è stato corretto utilizzando i coefficienti di merito (consolidati nelle analisi di stima) per determinare quindi, l'effettivo valore analitico degli immobili.

Si evidenzia che:

- poiché il quesito chiedeva al c.t.u. di determinare il valore degli immobili all'epoca dell'impugnata compravendita, si sono considerati gli immobili così come individuati nell'atto di compravendita del 16.03.2010;
- poiché il quesito chiedeva al c.t.u. di determinare il valore degli immobili all'epoca dell'impugnata compravendita, si è considerato il valore degli immobili in perfetto stato manutentivo, poiché appena consegnati;
- poiché il quesito chiedeva al c.t.u. di effettuare la stima anche alla luce di atti aventi ad oggetto immobili con le medesime caratteristiche all'epoca della vendita, il sottoscritto:





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

- ha ricercato nel Comune di Poggiardo immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di causa;
- ha ricercato ed acquisito dall'Agenzia del Territorio di Bari, le visure storiche di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di causa, così come indicato in premessa;
- ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli atti di compravendita degli immobili indicati in premessa.

Nel merito è doveroso precisare come sia molto difficile individuare immobili che contemporaneamente verifichino tutte le caratteristiche di similarità rispetto agli immobili oggetto di causa(anno di costruzione, anno di vendita, tipologia del fabbricato pluriplano, ubicazione, metratura, qualità dei materiali, pertinenze, etc.....), in particolar modo in un piccolo centro come il Comune di Poggiardo dove vi è stato negli ultimi anni un ridotto numero di nuovi edifici realizzati.





STUDIO TECNICO

Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

CONSISTENZE

Nel presente paragrafo si determineranno le consistenze degli immobili necessarie per la stima in oggetto.

Si precisa che il calcolo della superficie commerciale è stata determinata così come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare(OMI), cui fa riferimento il prospetto che segue.

Il calcolo della superficie commerciale è stata calcolata così come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare(OMI) che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, per cui la superficie commerciale è pari alla somma di A+B₁+B₂, dove:

- A) è la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50%;
- B₁) è la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali:
 - Superficie scoperta: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite;
 - Terrazze, balconi, patii e giardini e similari: se comunicanti nella misura del 30%, fino a 25 mq. e nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq.; se non comunicanti nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq. e nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 mq..
- B₂) è la superficie delle pertinenze esclusive accessorie, di servizio all'unità principale(cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.....) se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori nella misura del 50%, se non comunicanti con i vani principali e/o accessori nella misura del 25%.

COMPUTO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DELL'APPARTAMENTO "a", ex sub 36			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di superficie	Superficie commerciale [mq]
Superficie lorda appartamento	54,2	1,00	54,2
Superficie balcone	15,1	0,30	4,5
Superficie terrazza	179,7	0,30 fino a 25 mq 0,1 quota eccedente	23,0
Totale			81,7
COMPUTO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DELL'APPARTAMENTO "b", ex sub 35			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di superficie	Superficie commerciale [mq]
Superficie lorda appartamento	70,8	1,00	70,8
Superficie balconi	10,5	0,30	3,1
Totale			73,9
COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE POSTO AUTO "c", sub 68			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di superficie	Superficie commerciale [mq]
Superficie posto auto	14,0	0,25	3,5
Totale			3,5





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE POSTO AUTO "d", sub 91			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di superficie	Superficie commerciale [mq]
Superficie posto auto	24,0	0,25	6,0
Totale			6,0

VALORE MEDIO AL METRO QUADRO

Dalle analisi effettuate è emerso che:

- la banca dati OMI, riferita ad abitazioni civili nuove, localizzate in zona simile a quella degli immobili oggetto di causa, al primo semestre 2017, riporta un prezzo al metro quadro, variabile tra i 560-780 €/mq;
- la banca dati OMI, riferita ad abitazioni civili nuove, localizzate in zona simile a quella degli immobili oggetto di causa, al primo semestre 2010, riporta un prezzo al metro quadro, variabile tra i 640-910 €/mq;
- l'analisi dei dati forniti dalla banca dati OMI, riferita ad abitazioni civili nuove, localizzate in zona simile a quella degli immobili oggetto di causa, riporta un andamento dei prezzi di mercato, decrescente a partire dall'anno 2010, fino all'anno 2017;
- l'analisi condotta tra le agenzie immobiliari locali, ha fatto emergere, per immobili simili a quelli oggetto di causa, un prezzo per metro quadro di superficie, riferito all'attualità, pari a circa 800 €/mq;
- l'analisi condotta tra gli atti di compravendita acquisiti dal sottoscritto non conduce a dati stabili per identificare il valore per metro quadro di superficie degli immobili.

In definitiva il sottoscritto, in base a tutte le analisi eseguite, ritiene poter definire il valore medio per metro di superficie, riferito all'anno 2010, in un importo pari a $V_M = \text{€/m}^2 \text{ 750,00}$.





STUDIO TECNICO

Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

CALCOLO COEFFICIENTI DI MERITO

Nel seguito si calcolano i coefficienti di merito "Ki"(i=1,2,3,4,5,6) che aumentano o diminuiscono l'apprezzamento dell'immobile da stimare in base a determinati fattori di seguito descritti:

CALCOLO DEI COEFFICIENTI DI MERITO APPARTAMENTO "a", ex sub 36		
Coefficiente	Descrizione coefficiente	Valore
K ₁	Coefficiente di qualità dell'immobile rispetto a quelli medi della zona	0,95
K ₂	Coefficiente di apprezzamento per la presenza di servizi	0,95
K ₃	Coefficiente di deprezzamento per le spese di manutenzione straordinarie occorrenti(si ricorda che si considera l'immobile in perfetto stato manutentivo, poiché appena consegnato)	1,00
K ₄	Coefficiente di apprezzamento per gli immobili di taglio piccolo e di deprezzamento per gli immobili di taglio grande	1,05
K ₅	Coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento che tiene conto della sua posizione: piano, vista, esposizione, rumore, etc.....	1,00
K ₆	Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e della qualità dei materiali e del suo stato di manutenzione(si ricorda che si considera l'immobile in perfetto stato manutentivo, poiché appena consegnato)	1,00
Coefficiente totale K_{T,APP 36}		0,95

CALCOLO DEI COEFFICIENTI DI MERITO APPARTAMENTO "b", ex sub 35		
Coefficiente	Descrizione coefficiente	Valore
K ₁	Coefficiente di qualità dell'immobile rispetto a quelli medi della zona	0,95
K ₂	Coefficiente di apprezzamento per la presenza di servizi	0,95
K ₃	Coefficiente di deprezzamento per le spese di manutenzione straordinarie occorrenti(si ricorda che si considera l'immobile in perfetto stato manutentivo, poiché appena consegnato)	1,00
K ₄	Coefficiente di apprezzamento per gli immobili di taglio piccolo e di deprezzamento per gli immobili di taglio grande	1,05
K ₅	Coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento che tiene conto della sua posizione: piano, vista, esposizione, rumore, etc.....	1,00
K ₆	Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e della qualità dei materiali e del suo stato di manutenzione(si ricorda che si considera l'immobile in perfetto stato manutentivo, poiché appena consegnato)	1,00
Coefficiente totale K_{T,APP 35}		0,95





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

CALCOLO DEI COEFFICIENTI DI MERITO POSTO AUTO "c", sub 68		
Coefficiente	Descrizione coefficiente	Valore
K ₆	Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e della qualità dei materiali e del suo stato di manutenzione(si ricorda che si considera l'immobile in perfetto stato manutentivo, poiché appena consegnato)	1,00
Coefficiente totale K _T , SUB 68		1,00

CALCOLO DEI COEFFICIENTI DI MERITO POSTO AUTO "d", sub 91		
Coefficiente	Descrizione coefficiente	Valore
K ₆	Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e della qualità dei materiali e del suo stato di manutenzione(si ricorda che si considera l'immobile in perfetto stato manutentivo, poiché appena consegnato)	1,00
Coefficiente totale K _T , SUB 91		1,00

STIMA IMMOBILI

Sulla base dei valori sopra calcolati, si riportano nelle tabelle seguenti, i valori degli immobili V_i, derivanti dall'applicazione della seguente formula:

$$V_i = V_M \times S_C \times K_{T, i}$$

dove:

V_i = valore dell' immobile;

S_C = superficie commerciale;

V_M= valore medio della zona per metro quadro di superficie commerciale;

K_{T, i} = coefficiente correttivo totale = K₁×K₂×K₃×K₄×K₅×K₆

Sostituendo i valori otteniamo quindi:





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

STIMA DELL'APPARTAMENTO "a", ex sub 36	
V_M = valore medio della zona per metro quadro di superficie	750,00
S_C = superficie commerciale	81,7
$K_{T, APP 36}$ = coefficienti correttivi = $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$	0,95
$V_{a, ex sub 36}$ = valore dell'appartamento = $V_M \times S_C \times K_{T, APP 36}$	58.211,25

STIMA DELL'APPARTAMENTO "b", ex sub 35	
V_M = valore medio della zona per metro quadro di superficie	750,00
S_C = superficie commerciale	73,9
$K_{T, APP 35}$ = coefficienti correttivi = $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$	0,95
$V_{b, ex sub 35}$ = valore dell'appartamento = $V_M \times S_C \times K_{T, APP 35}$	52.653,75

STIMA POSTO AUTO "c", sub 68	
V_M = valore medio della zona per metro quadro di superficie	750,00
S_C = superficie commerciale	3,5
$K_{T, SUB 68}$ = coefficienti correttivi = K_6	1,00
$V_{c, sub 68}$ = valore posto auto = $V_M \times S_C \times K_{T, SUB 68}$	2.625,00

STIMA POSTO AUTO "d", sub 91	
V_M = valore medio della zona per metro quadro di superficie	750,00
S_C = superficie commerciale	6,0
$K_{T, SUB 91}$ = coefficienti correttivi = K_6	1,00
$V_{d, sub 91}$ = valore posto auto = $V_M \times S_C \times K_{T, SUB 91}$	4.500,00





STUDIO TECNICO

Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO

In definitiva il sottoscritto ing. Giacomo Mangiarano, in risposta al quesito posto dall' Organo Giudicante,

- considerate le caratteristiche dei beni oggetto di perizia,
- in seguito a tutte le indagini ed analisi effettuate,
- utilizzando il criterio di stima del "metodo sintetico-comparativo con coefficienti di merito",
- facendo riferimento alla data dell' atto di compravendita del 16.03.2010 ed alla descrizione degli immobili in esso contenuti,

stima per i beni costituiti da:

- a) appartamento posto al terzo piano del fabbricato sito in Poggiardo alla via Laggetto n.26, con ingresso da porta a destra per chi giunge sul pianerottolo, identificato in catasto al fg. 15, p.lla 950 sub 36(attualmente sub 100),
- b) appartamento posto al terzo piano del fabbricato sito in Poggiardo alla via Laggetto n.26, con ingresso da porta di fronte per chi giunge al piano salendo le scale, identificato in catasto al fg. 15, p.lla 950 sub 35(attualmente sub 100),
- c) posto auto al piano interrato identificato al fg. 15, p.lla 950 sub 68,
- d) posto auto al piano interrato identificato al fg. 15, p.lla 950 sub 91;

un valore complessivo arrotondato **$V_{TOT} = € 118.000,00$** (diconsi euro centodiciottomila/00).

$$\begin{aligned} V_{TOT} &= V_{a, \text{ex sub 36}} + V_{b, \text{ex sub 35}} + V_{c, \text{sub 68}} + V_{d, \text{sub 91}} = \\ &= € (58.211,25 + 52.653,75 + 2.625,00 + 4.500,00) = \mathbf{117.990,00} \end{aligned}$$





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI RELAZIONE

➤ OSSERVAZIONI GEOM.

(per il sig.

Il geom. Giuseppe Pede nella relazione di osservazioni alla bozza di relazione del c.t.u. osserva sostanzialmente che:

- a) l'appartamento distinto in catasto al foglio 15, p.lla 950 sub 36, al momento dell'atto di compravendita si trovasse allo stato rustico e che di conseguenza non possano essere applicati i valori medi per metro quadro di superficie applicati dal c.t.u. nella bozza di relazione;
- b) debba essere applicata una percentuale di riduzione del 25% sul valore degli appartamenti, così come stimati dal c.t.u., in quanto l'ascensore, il cui vano ascensore è stato realizzato, di fatto non ha mai funzionato.

Nel merito il c.t.u. osserva quanto segue.

- a) Premesso che agli atti, nel fascicolo dell'avv. Felice Marra, è allegato un preliminare di vendita, non registrato, tra la _____ ed il Sig. _____ inerente la vendita al rustico dell'appartamento che successivamente risulterà quello identificato al sub 36, il c.t.u. evidenzia come:

- il quesito disposto dal Giudice chiedesse al c.t.u. di stimare il valore di mercato degli immobili oggetto di causa, alla data dell'atto di compravendita;
- come nell'atto di compravendita del 16.03.2010, Notaio Dottor Francesco Mazza in Valenzano, repertorio n. 38031/18225, non ci sia alcun riferimento alla circostanza di vendita allo stato rustico e come nell'atto sia precisata la data di ultimazione dei lavori di costruzione del complesso edilizio, del 26.05.2009.

Per tali ragioni il c.t.u. conferma integralmente quanto riportato nella bozza di relazione.





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

b) In merito all'osservazione evidenziata dal c.t.p. ed inerente l'ascensore, si evidenzia:

- come il c.t.u. non possa conoscere le ragioni per cui l'ascensore non abbia mai funzionato;
- come l'applicazione di una percentuale così rilevante di riduzione sui valori medi degli immobili richiesta dal geom. Giuseppe Pede, si applichi nei casi di immobili privi completamente di ascensori(mentre in questo caso vi è l'esistenza del vano ascensore) o per i quali sia impossibile la realizzazione di un ascensore.

Per tali ragioni il c.t.u. conferma integralmente quanto riportato nella bozza di relazione.





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

NOTE CONCLUSIVE

In definitiva il sottoscritto c.t.u.

- dopo aver inviato alle parti in data 15.12.2017, la bozza di relazione così come esposta da pag.3 a pag.23 della presente relazione;
- dopo aver analizzato, controdedotto e rigettato le osservazioni formulate dalla parte(pag.24-25 della presente relazione);
- conferma integralmente il contenuto della bozza di relazione inviata alle parti(pag.3-23 della presente relazione), con tutte le analisi e le valutazioni effettuate;

e in risposta al quesito posto dall' Organo Giudicante,

- considerate le caratteristiche dei beni oggetto di perizia,
- in seguito a tutte le indagini ed analisi effettuate,
- utilizzando il criterio di stima del "metodo sintetico-comparativo",
- facendo riferimento alla data dell' atto di compravendita del 16.03.2010 ed alla descrizione degli immobili in esso contenuti,

stima per i beni costituiti da:

- a) appartamento posto al terzo piano del fabbricato sito in Poggiardo alla via Laggetto n.26, con ingresso da porta a destra per chi giunge sul pianerottolo, identificato in catasto al fg. 15, p.lla 950 sub 36(attualmente sub 100),
 - b) appartamento posto al terzo piano del fabbricato sito in Poggiardo alla via Laggetto n.26, con ingresso da porta di fronte per chi giunge al piano salendo le scale, identificato in catasto al fg. 15, p.lla 950 sub 35(attualmente sub 100),
 - c) posto auto al piano interrato identificato al fg. 15, p.lla 950 sub 68,
 - d) posto auto al piano interrato identificato al fg. 15, p.lla 950 sub 91;
- un valore complessivo **V_{TOT} = € 118.000,00** (diconsi euro centodiciottomila/00).





STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Giacomo MANGIARANO

Via Sant'Anna n.97 - Monopoli(BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione, rendendosi disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con osservanza.

Monopoli, 22.01.2018

ing. Giacomo Mangiarano



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEL TRIBUNALE DI
BARI - II SEZIONE CIVILE - NEL PROCEDIMENTO TRA
CURATELA FALLIMENTO
CONTRO SIG. (R.G. 2019/2015)

STUDIO TECNICO



Dott. Ing. GIACOMO MANGIARANO

Pec: giacomo.mangiarano7722@pec.ordingbari.it
Via S. Anna n. 97 - 70043 - Monopoli (BA)
Tel/Fax 080.808432 - Cell 335.8441656



Committente

TRIBUNALE DI BARI
II SEZIONE CIVILE
Ill.mo GIUDICE
FAZIO Dott.ssa LAURA

Argomento

ALLEGATI

Timbro-Firma

ALLEGATO 1

VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI

