

**TRIBUNALE DI BARI**

IV^ SEZIONE CIVILE

- Giudice Delegata Dott.ssa Assunta Napoliello -

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Procedura giudiziaria di rito concorsuale n. 51/2021 R.F.

**Fallimento:****Curatela fallimentare:****Avv. Rosita Troilo, Dott. Giovanni Rosso**

Consulente tecnico di Ufficio nominato: Ing. Vincenzo Lopopolo

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri Barletta-Andria-Trani al n.989

Studio professionale: Via Luigi Ricchioni n.10/T - 70124 Bari

Cell. 346.8260350 – PEC: vincenzo.lopopolo@ingpec.eu

Iscritto nell' Elenco dei Consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n. 3149

Iscritto nell'Elenco dei Periti per la Procura della Repubblica di Bari al n. 348



*Ill.ma Sig.ra Giudice Delegata*

*Dott.ssa Assunta Napoliello*

**RELAZIONE PERITALE**

**1. Premessa e quesiti**

Con comunicazione notificata a mezzo Pec in data 30/09/2021, la Curatela fallimentare rappresentata dall'Avv. Rosita Troilo e Dott. Giovanni Rosso ha comunicato la nomina nei confronti dello scrivente Ing. Vincenzo Lopopolo quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura giudiziaria di rito concorsuale registrata al n°51/2021 R.F. del Tribunale di Bari con riferimento della ditta fallita

In data 01/10/2021, il sottoscritto comunicava di accettare l'incarico conferito in data 27/09/2021 da parte dell'Ill.ma Sig.ra G.D. e dichiarava fin da subito la propria disponibilità a voler effettuare l'inizio delle operazioni peritali congiunte.

Al sottoscritto, si chiedeva nella sostanza di rispondere al seguente quesito richiamato nella richiesta avanzata dalla Curatela fallimentare datata 23/09/2021, ovvero determinare il valore dell'immobile di proprietà della società

In data 04/10/2021, il C.T.U. chiedeva altresì di essere autorizzato ad avvalersi di un ausiliario tecnico per tutte le operazioni di rilievo opportune, nonché alle spese generali documentate ivi incluso l'uso del mezzo proprio per tutti gli spostamenti resi necessari.

**2. Operazioni peritali**

Dopo aver acquisito tutti gli elementi utili e prodromici all'accertamento tecnico in loco, il C.T.U. ha provveduto ad effettuare il primo sopralluogo di rito presso i luoghi oggetto di indagine.



Le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio il giorno 08/10/2021 presso l'unità immobiliare oggetto di indagine sita in Acquaviva delle Fonti alla via Estramurale Pozzo Zuccaro n. 6 (*Vedasi Allegato n.1 – Documentazione di rito*).

Alle ore 16.10, il Consulente tecnico alla presenza dell'ausiliario geom. Leonardo Dell'Olio ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza altresì del Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di rappresentante legale della società fallita

Il Consulente tecnico alla presenza degli intervenuti ha effettuato una attenta ricognizione dello stato reale dei luoghi, effettuando all'uopo un dettagliato e idoneo rilievo fotografico nonchè un adeguato rilievo plano-altimetrico dello stato dei luoghi, con sistemi di misurazione digitale.

Inoltre, il Consulente tecnico ha potuto rilevare all'interno dell'immobile la presenza di un esercente di nazionalità estera dedito all'attività commerciale al pubblico e che dichiara per le vie brevi di essere in possesso di regolare contratto di locazione e di versare regolarmente i canoni di locazione pattuiti.

Il Consulente tecnico ha richiesto altresì al conduttore l'eventuale presenza di spese condominiali afferenti il cespite immobiliare e che a riguardo ne ha comunicato per le vie brevi l'assenza.

Ciò stante, preso atto dello stato reale dei luoghi e non avendo i presenti null'altro da dichiarare, si sono dichiarate concluse le operazioni peritali alle ore 17.05, redigendone apposito Verbale di sopralluogo.

### **3. Identificazione e descrizione stato dei luoghi**

Per la stesura della presente relazione lo scrivente Consulente si è avvalso non solo della verifica dei documenti di natura tecnica depositati in atti ma anche effettuato in sede un sopralluogo tecnico per la rilevazione analitica e puntuale di



ciascuna superficie interessata, allo scopo di verificare la conformità dello stato reale dei luoghi con la documentazione catastale estratta presso i Pubblici uffici interessati, mediante il confronto tra le planimetrie catastali e i rilievi metrico-fotografici eseguiti sul campo di indagine, al fine di rilevarne possibili difformità e/o illeciti di natura edilizia-urbanistica.

In premessa, il Consulente nominato ha accertato dapprima la provenienza del bene immobiliare di indagine, che risulta ad oggi di proprietà di

con sede legale in , giusto Atto

di Compravendita rogato dal Dott. Giuseppe Cardinali registrato al n. 4202.1/1997 e trascritto in atti dal 20/02/1997 con Repertorio n. 22856.

Ciò stante il cespite immobiliare di indagine è di seguito accuratamente descritto:

**Locale commerciale sito in Acquaviva delle Fonti alla via Estramurale Pozzo Zuccaro n. 6, censito in N.C.E.U. al Fg. di mappa n. 46, p.lla n. 144, sub. n. 1.**

L'unità immobiliare di interesse risulta essere un locale commerciale ubicato nell'abitato urbano di Acquaviva delle Fonti in un'area altamente urbanizzata e limitrofa al centro storico.

La zona medesima risulta sufficientemente servita da sistemi di trasporto collettivo e da adeguati collegamenti viari e, inoltre, nonchè dotata di servizi primari con ampi spazi e parcheggi a pagamento, edifici a destinazione d'uso residenziale e attività complementari commerciali, direzionali e artigianali, compatibili con la destinazione residenziale.

Il complesso immobiliare risulta costruito su terreno pianeggiante di forma trapezoidale e si sviluppa su un unico piano fuori terra con accesso principale diretto dalla strada Estramurale Pozzo Zuccaro (*Vedasi Allegato n. 02* –



*Documentazione fotografica – Fotografie nn.1,2,3,4).*

L'immobile è costituito da un ambiente unico dedito a locale commerciale, in cui risultano presenti due vani adibiti ad antibagno e bagno aventi altezza pari a 2.55 m. e avente una superficie lorda catastale pari a circa 198 mq nonché di un'area attigua di pertinenza esterna pari a circa 180 mq., quest'ultima recintata in muratura ed accessibile esclusivamente dal retro del locale commerciale (*Vedasi Allegato n. 02 – Documentazione fotografica, fotografie nn. 11, 15,16,17,18,19,22).*

L'edificio in indagine risulta realizzato con struttura portante in c.a. e tompagnature in laterizio forato.

Tutti i divisori presenti sono realizzati in tufo, mentre i solai di copertura risultano realizzati in latero-cemento, con sovrastante terrazza non praticabile.

La facciata esterna così come tutto il cespite immobiliare risultano intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare presenta infissi in alluminio anodizzato colorato con doppi vetri, inferiate in ferro e agli ingressi sono presenti saracinesche elettriche in metallo (*Vedasi Allegato n. 02 – Documentazione fotografica, fotografie nn.3,4,29,30).*

Risultano, inoltre, presenti gli impianti elettrico, idrico, fognario e di climatizzazione per i quali non si dispone di certificazioni di conformità.

Il fabbricato risulta nel suo complesso in discreto stato di manutenzione e non risulta che siano stati eseguiti, successivamente alla costruzione, degli interventi manutentivi sulle parti strutturali dell'edificio.

L'unità immobiliare risulta censita in Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva delle Fonti al Foglio di mappa n. 46, p.lla n. 144, sub. 1, categoria



C/1, classe 3, consistenza 198 mq, superficie catastale totale 236 mq, rendita Euro 4.918,63.

L'area di sedime su cui ricade l'immobile in oggetto è classificato dal vigente strumento urbanistico P.R.G., zona B2 ovvero "Zona residenziale estensiva di completamento".

L'edificabilità per tali zone omogenea è regolamentata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione comunali approvate con D.G.R. n. 805 del 03.05.2011 – B.U.R. n. 79 del 20.05.2011, che prevedono un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 5 mc./mq.

#### **4. Esame e giudizio di stima**

Per la formulazione di un giudizio di stima è necessario individuare gli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

Gli aspetti economici da individuare sono fortemente influenzati dalla scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale, in particolare si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo lo studio del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di effettuare un'analisi del valore di costo;
- l'approccio finanziario, al quale possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione e sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Teoricamente tutti gli approcci economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto ma nella realtà si hanno valori differenti.

Nella compravendita di immobili, od operazioni riconducibili ad operazioni immobiliari, il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la determinazione di tale valore sono principalmente di due tipi:



- il metodo diretto è basata sulla comparazione ed è applicabile qualora si verificano delle precise condizioni al contorno come l'esistenza di beni simili e affini al bene oggetto di stima, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione avviene esplicitamente attraverso il metodo comparativo, il metodo monoparametrici o pluriparametrico;

- il metodo indiretto si basa sulla ricerca analitica del valore di mercato attraverso altri valori, come quello di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione.

Tali metodologie non sono visti come aspetti economici autonomi ma procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

La metodologia indiretta può essere attuata o con approccio tecnico, per esempio ricavando il costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, oppure con approccio finanziario, utile quando sono indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono aspetti economici ulteriori che possono essere considerati per la stima del valore di mercato e ne vediamo alcuni qui di seguito.

Il valore di trasformazione è un aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile a trasformazione, ossia è tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente, in un bene che invece sarebbe apprezzato dal mercato, e in tal caso il valore di mercato del bene sarà dato dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i



costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione va considerato quando non è possibile effettuare una trasformazione ma sia però possibile ipotizzare la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ossia sia in grado di fornire le sue stesse utilità e in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento per determinare tale valore sarà riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare è invece quell'aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia quella di essere un bene accessorio perché parte integrante di un complesso omogeneo, e in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

La scelta del tipo di metodologia valutativa può condizionare in maniera determinante la precisione e la correttezza del valore stimato e tale scelta risulta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e dagli obiettivi che si vogliono perseguire per la valutazione estimativa.

I metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore rispetto ai metodi indiretti, poiché nell'utilizzare aspetti economici come il valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato effettuano una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento che derivano da una comparazione di mercato, come i prezzi regionali delle opere edili, e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto ma avente un'alea di incertezza.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato del cespite immobiliare periziato, il Consulente tecnico si è avvalso sia di metodi di stima diretti che di metodi di stima indiretti, in particolar modo si è ritenuto opportuno l'utilizzo del





metodo di stima sintetica monoparametrica per la valutazione dell'unità immobiliare nelle condizioni attuali mediante un'attenta indagine di mercato presso le agenzie immobiliari locali nonché con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive dell'area di indagine, tenuto conto sia dello strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione, ed infine l'utilizzo di un metodo di stima indiretto che trova applicazione nell'individuazione del valore di trasformazione del suolo medesimo in quanto potenzialmente edificabile rispetto alla zona omogenea.

Indi, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto d'analisi è stato calcolato in riferimento all'attualità e in riferimento ad una trasformazione edilizia, essendo ubicato su un suolo edificabile, di fatti, facendo seguito all'accesso agli atti amministrativi si è evinta la possibilità di realizzare una trasformazione edilizia sia sulla porzione già edificata che sull'area cortilizia pertinente per cui nella procedura è risultato opportuno considerare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale e il valore dell'unità in prosieguo alla trasformazione.

Tale scelta è stata opportunamente considerata poiché il manufatto è stato costruito in un periodo antecedente agli anni '70 ed è ubicato su un suolo edificabile in una zona altamente appetibile dal mercato immobiliare essendo in una posizione centrale e strategica.

Facendo riferimento allo stato attuale dell'immobile si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte presso la Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il semestre di interesse, in conformità a quanto stabilito dalla Quinta



Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito “...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima” (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

La stima sintetica monoparametrica si avvale principalmente della superficie commerciale dell'immobile, ottenuta dalla ponderazione delle superfici nette dei singoli ambienti che caratterizzano il cespite ponderati da opportuni coefficienti disciplinati dalla norma UNI EN 10750:2005.

La norma UNI EN 10750:2005 recita testualmente:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Si specifica ad ogni modo che la prefata norma è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, a cui il Consulente tecnico non ha ritenuto opportuno far riferimento, visto che comunque quest'ultima non entra nel merito dei metodi di stima e né tantomeno riporta coefficienti utili ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Il cespite immobiliare all'attualità, a seguito di sopralluogo tecnico compiuto in data 08/10/2021 e al rilievo plano-altimetrico redatto, può essere così riassunto



separando opportunatamente la superficie interna e l'area scoperta:

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale / potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>Locale commerciale</i>	<i>Sup. netta</i>	165,85	1,00	165,85
<i>Bagno + Antibagno</i>	<i>Sup. netta</i>	5,74	1,00	5,74
<i>Superfici pareti portanti interne e perimetrali per il calcolo della superficie commerciale</i>	<i>Sup. netta</i>	22,07	0,50	11,03
<i>Superfici pareti divisorie interne (non portanti) per il calcolo della superficie commerciale</i>	<i>Sup. netta</i>	0,70	1,00	0,70
<i>Area pertinenziale esterna</i>	<i>Sup. netta</i>	180,00	0,10	18,00
		<b>374,36</b>		<b>201,32</b>

Ottenuti così i valori della superficie commerciale, il Consulente nominato ha poi condotto un'ampia indagine di mercato e tenendo in semplice conto i valori desunti dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per la determinazione il valore statistico unitario della microzona all'interno di cui ricade il cespite immobiliare in esame.

Dopo di che, in funzione delle caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, lo stato di conservazione e le finiture, la tipologia degli impianti tecnologici e l'appetibilità del mercato immobiliare, lo scrivente ha potuto stabilire la più congrua quotazione immobiliare unitaria di mercato ad uso commerciale.

Per opportuna e semplice conoscenza, si riportano comunque le informazioni desunte dall'O.M.I. per il semestre di interesse:



*I Semestre 2021:*

*- Codice di zona B2;*

*- Microzona catastale n. 1*

*- Tipo di destinazione prevalente: Abitazioni civili;*

*- Destinazione: Commerciale;*

*- Stato conservativo: Normale;*

*- Valore di mercato negozi: 900,00 €/mq – 1'350,00 €/mq;*

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero  $(1'350,00 - 900,00) \text{ €/mq.} = 450 \text{ €/mq.}$

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità altamente commerciali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la tipologia degli impianti, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato un valore non superiore a €/mq. 1'125,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale risulta ottenuto moltiplicando la superficie commerciale equivalente per il valore di mercato unitario pari a:

$$\text{mq } 201,32 \times \text{€/mq. } 1'125,00 = \text{€ } 226'485,00$$

Per considerare la natura edificatoria della zona in cui ricade il lotto oggetto di studio, si è opportunamente proceduto stimando il valore di trasformazione, il quale evidenzia la potenzialità del bene in un eventuale processo edificatorio.

Tale approccio valutativo risulta impiegato per la stima delle aree edificabili e per gli immobili destinati a trasformazione ed è dato dalla differenza tra il



previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

Nel caso di specie si sono valutati i costi relativi alla demolizione del manufatto edilizio presente, in quanto realizzato in un'epoca antecedente l'annualità 1970 e risultato con poca appetibilità immobiliare nello stato medesimo con la costruzione di un edificio civile residenziale ex-novo.

Pertanto sarà calcolato il valore di trasformazione attraverso la differenza tra il valore di mercato di un edificio civile residenziale allo stato attuale, il quale viene ricavato mediante l'applicazione dell'Indice di edificabilità fondiaria che quantifica i mc realizzabili su tale superficie edificabile e i costi da sostenere per la realizzazione di tale opera edilizia, ossia i costi di demolizione e costruzione ex-novo, secondo tale formula semplificata:

$$V_t = V_m - K$$

I costi considerati successivamente, relativi alla demolizione del cespite presente e alla costruzione del fabbricato residenziale, sono stati ricavati da opportune indagini di mercato effettuate su immobili aventi caratteristiche costruttive, tecniche e ubicative affini e similari.

È importante evidenziare che il parametro urbanistico utilizzato nella stima vigente è l'indice di edificabilità fondiaria relativo alla zona omogenea B2, destinata ad edilizia residenziale estensiva di completamento, pari a 5 mc/mq, come opportunamente regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Acquaviva delle Fonti.

Tutto quanto su premesso viene così riassunto:

$$\text{Indice di edificabilità fondiaria} = 5 \text{ mc./mq.}$$

$$\text{Superficie esistente} = 378 \text{ mq.}$$



Il volume edificabile viene calcolato moltiplicando la superficie presente per l'indice di edificabilità fondiaria, viene poi calcolata la superficie edificabile facendo il rapporto del volume calcolato e l'altezza di un piano, ottenendo così i seguenti risultati:

$$\text{Volume edificabile} = \text{mq. } 378 \times \text{mc./mq. } 5 = 1'890 \text{ mc.}$$

$$\text{Superficie edificabile} = \text{mc. } 1890 : \text{ml } 3 = 630 \text{ mq.}$$

Ottenuto così il valore della superficie commerciale, il Consulente nominato ha poi condotto un'ampia indagine di mercato e tenendo in semplice conto i valori desunti dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per la determinazione il valore statistico unitario della microzona all'interno di cui ricade il cespite immobiliare in esame.

Dopo di ciò, in funzione delle caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, lo stato di conservazione e finitura, la tipologia degli impianti e l'appetibilità del mercato immobiliare, lo scrivente ha potuto stabilire la più congrua quotazione immobiliare unitaria di mercato.

Per opportuna e semplice conoscenza, si riportano comunque le informazioni desunte dall'O.M.I. per il semestre di interesse:

*I Semestre 2021:*

*- Codice di zona B2;*

*- Microzona catastale n.1*

*- Tipo di destinazione prevalente: Abitazioni civili;*

*- Destinazione: Residenziale;*

*- Stato conservativo: Normale;*

*- Valore di mercato: 900,00 €/mq – 1'250,00 €/mq;*

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del



valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero  $(1'250,00 - 900,00) \text{ €/mq.} = 350 \text{ €/mq.}$

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità altamente residenziali e commerciali della zona in cui dovrebbe essere ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la tipologia degli impianti, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 1'250,00.

Si procede con lo stimare il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare, successivamente alla trasformazione edilizia su descritta, con riferimento all'attualità.

$$\text{mq } 630 \times \text{€/mq. } 1'250,00 = \text{€ } 787'500,00$$

I costi di demolizione sono stati stimati come predetto sulla base di una indagine di mercato effettuate sui prezzari di imprese locali che svolgono tali attività professionali evincendo in merito che il costo della demolizione di un fabbricato vuoto per pieno, risulta avere un'oscillazione di valori comprensiva tra 20 €/mc. e i 50 €/mc., in funzione principalmente dall'ubicazione del fabbricato.

Trovandoci in un piccolo abitato e trattandosi il fabbricato esistente di un manufatto in discreto stato manutentivo, si è ritenuto opportuno adottare un costo di demolizione vuoto per pieno pari a 30 €/mc..

Pertanto, si calcola dapprima la volumetria da demolire e di seguito il costo di demolizione, che si ottiene moltiplicando la volumetria esistente da demolire per il prezzo di demolizione unitario.

$$\text{Volume esistente} = \text{mq. } 198 \times \text{ml. } 4,40 = 871,50 \text{ mc.}$$

$$K_{\text{dem.}} = \text{mc. } 871,50 \times \text{€/mc. } 30 = \text{€ } 26'145,00$$



Si procede diversamente, invece, per quanto concerne le spese relative alla costruzione del manufatto residenziale e agli oneri di realizzazione dell'opera, che sono stati stimati come segue:

- Spese di progettazione (7% del  $V_m$ ) = 55'125,00 €;
- Altri costi (allacciamenti utenze, assicurazione, permessi, commercializzazione. - 5% del  $V_m$ ) = 39'375,00 €;
- Oneri di urbanizzazione primari e secondari (10% del  $V_m$ ) = 78'750,00 €;
- Profitto d'impresa (15% del  $V_m$ ) = 118'125,00;
- Interessi di anticipazione per un tasso del 5% di  $V_m$  = 39'375,00 €.

I costi di costruzione sono dati dalla somma di queste aliquote:

$$K_{\text{costr.}} = 55'125,00 \text{ €} + 39'375,00 \text{ €} + 78'750,00 \text{ €} + \\ + 118'125,00 + 39'375,00 \text{ €} = \text{€ } 330'750,00$$

I costi totali risultano pari a:

$$K = K_{\text{dem}} + K_{\text{costr}} = \text{€ } 356'895,00$$

Applicando la formula  $V_t = V_m - K$ , il valore di trasformazione dell'edificio residenziale edificabile risulta pari a **€ 430'605,00**.

Pertanto, il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare attualmente esistente, avente parziale edificazione rispetto alla propria capacità edificatoria, è risultato derivante come media aritmetica del valore commerciale attuale dell'immobile e del valore di trasformazione, al fine ultimo di poterne considerare sia la condizione presente che la potenzialità edificatoria futura, risulta in definitiva pari a **€ 328'545,00**.

## **6. Conclusioni**

Al fine di quanto esposto, la presente consulenza tecnica ha risposto puntualmente al quesito formulato al solo fine ultimo di voler far conoscere la





Verità in merito.

Tanto si doveva per l'incarico conferito, ringraziando per la fiducia accordata.

Bari, li 09/12/2021

Il C.T.U.

*F.to* Dott. Ing. Vincenzo Lopopolo

In allegato alla presente, si trasmette:

1. Documentazione di rito (Allegato n. 1);
2. Documentazione fotografica (Allegato n. 2);
3. Elaborati grafici (Allegato n. 3);
4. Documentazione tecnica (Allegato n. 4).

