

# **TRIBUNALE DI BARI**

## **PRIMA SEZIONE CIVILE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RG. n°4012/2019**

### **Su ricorso della CURATELA DEL FALLIMENTO MASCIOPINTO MICHELE contro**

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA

\*\*\*\*\*

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



TRIBUNALE DI BARI  
PRIMA SEZIONE CIVILE  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RG. n°4012/2019  
Su ricorso della  
CURATELA DEL FALLIMENTO MASCIOPINTO MICHELE  
contro

\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

\*\*\*\*

**AFFIDAMENTO INCARICHI E QUESITI**

Il sottoscritto Dott. Ing. Gabriele GEMMA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.6312, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n.2099, iscritto all'Albo dei Mediatori Professionali del Ministero della Giustizia, Valutatore Immobiliare Certificato con profilo Avanzato n. IMQ-VI-1511001, come previsto dalla norma UNI 11558/2014 premette:

che ha ricevuto nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice Dott.ssa Cristina FASANO, alla causa indicata in epigrafe, per prestare giuramento nell'udienza del 20/11/2019;



- che il giorno 20/11/2019 ore 10:00 accettava l'incarico di C.T.U. e prestava il giuramento secondo la formula di rito;
- che nello stesso giorno il C.T.U. ritirava la documentazione depositata all'atto del ricorso;
- che veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali nel giorno 03/12/2019, alle ore 10:00 presso i luoghi del contendere, ma che le stesse venivano più volte rinviate, per l'impossibilità di recapitare gli avvisi e che comunque si riusciva ad avere accesso agli immobili solo in data 28/02/2020;
- che per i motivi riportati si chiedeva rinvio e che la data finale prevista considerando anche l'interruzione da COVID 19, diveniva il 18/06/2020;
- che veniva disposto conferimento: *"al fine di dare la valutazione adeguata all'attuale stato dei beni, alle attuali condizioni di mercato"*.

\*\*\*\*

### **SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali sono state più volte rinviate, per la impossibilità di recapitare gli avvisi e solo in data 28/02/2020, si è riuscito a convocare la parte ricorrente per poter visionare e periziare gli immobili.

Alle ore 14:00 del giorno 28/02/2020 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, alla presenza oltre al C.T.U. della



signora \_\_\_\_\_, figlia della signora \_\_\_\_\_  
che ha permesso la visione e la misurazione degli immobili  
oggetto del contenzioso.

Si è effettuata una ricognizione dei luoghi e  
successivamente provveduto al rilievo metrico e fotografico  
come previsto.

Le operazioni peritali sono state chiuse nella stessa  
giornata, alle ore 16:00 con la stesura del verbale di  
sopralluogo allegato alla relazione.

In data 29/04/2020 è pervenuta al Sottoscritto una PEC da  
parte dei figli della sig.ra \_\_\_\_\_, che congiuntamente  
comunicano che la Loro madre versa un irreversibile stato di  
incapacità di intendere e volere, tanto di essere stata  
dichiarata invalida al 100% e che attendono dal Giudice  
Tutelare di Bari, la nomina di un amministratore di sostegno.

In questo modo giustificano la motivazione per cui risulta  
contumace e chiedono di rappresentarlo al Giudicante  
inserendolo in perizia e allegando la comunicazione alla  
presente.

\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI**

Dalla documentazione ipotecaria e catastale, dagli  
accertamenti esperiti presso gli uffici del N.C.E.U. di Bari, alla  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, nonché dai



sopralluoghi effettuati, si è constatato che le unità immobiliari, oggetto del presente procedimento e che formano oggetto della presente consulenza, sono i seguenti:

**Lotto 1:**

Immobile in villino sito a Bari, in corso Alcide de Gasperi n°495 e catastalmente fg. 58 part. 254 sub.1 di vani 6.5, piano T e S1.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Bari (BA), in ditta alla sig.ra

per la Proprietà di ½ e

sig.

per la Proprietà di ½, identificata al Foglio 58, particella 254, subalterno 1, di Corso Alcide de Gasperi 495b, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, piano T-S1, Rendita Catastale Euro 1.728,84.

Il villino è ubicato in una zona periferica di Bari, ma con ville di carattere prevalentemente signorile, in contesto urbano mediamente popolato, con presenza nelle vicinanze di tutti i servizi necessari e di nessuna fonte di contaminazione.

Facilmente raggiungibile da Bari percorrendo corso Alcide de Gasperi in direzione Carbonara, l'immobile è all'interno di un complesso con cancello carrabile ed è posto a destra per



chi entra.

La struttura dell'immobile è in muratura portante con solaio in latero-cemento, le trespuntature esterne sono realizzate a cassetta da cm. 30 e rivestita con semplice tinteggiatura.

Il villino è composto da quattro vani con accessori al piano terra, oltre ad una veranda coperta e due ampi locali al piano interrato.

L'accesso all'abitazione è garantito attraverso un portoncino sul prospetto anteriore, che dà accesso ad un vano ingresso, da cui poi si accede agli altri cinque vani dell'immobile.

Buona dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, con finiture di mediocre qualità e manutenzione da effettuare.

L'immobile è organizzato al piano terra con quattro camere oltre cucina, bagno e disimpegno e al piano interrato con oltre due camere e due cavedi.

Risulta, inoltre, che la struttura sia stata locata e quindi all'attualità non è occupata dai proprietari.

#### CARATTERISTICHE TECNICHE LOTTO 1

Tipo di costruzione:	Fabbricato uso residenziale;
Contesto:	Periferico;
Contesto Demografico:	Mediamente popolato;



Localizzazione:	Buona;
Presenza di servizi:	Tutto il necessario;
Stato della costruzione:	Mediocre;
Fondazioni:	Dirette;
Strutture e solai:	Muratura portante e CA;
Copertura:	Piana;
Ascensore:	Non presente;
Prospetti esterni:	Tinteggiatura;
Serramenti esterni:	Legno;
Serramenti interni:	Legno;
Pavimenti:	Gres porcellanato;
Pareti e Rivestimenti:	Tinteggiatura;
Porta di Accesso:	Diretto;
Servizi:	2 igienici;
Impianto idrico:	Funzionante;
Impianto elettrico:	Funzionante;
Impianto di riscaldamento:	Funzionante.

#### DATI METRICI LOTTO 1

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva, hanno accertato i seguenti dati di consistenza:

Superficie appartamento Piano Terra	123,50 mq
Superficie appartamento Piano Interrato	60,50 mq
Superficie veranda	6,00 mq



Superficie pozzi luce	11,75 mq
Superficie Scoperta di pertinenza	<u>160,00 mq</u>
Superficie totale tra coperto e scoperto	361,75 mq

La superficie vendibile deve essere calcolata sommando la superficie dell'appartamento al piano terra, al 50% della superficie dell'interrato, al 30% della superficie della veranda e dei pozzi luce e al 10% della superficie scoperta di pertinenza per cui:

$$(123,50)+(60,50*50\%)+((6,00+11,75)*30\%)+(160,00*10\%) = 123,50 \text{ mq}+30,25 \text{ mq}+5,32 \text{ mq}+16,00 \text{ mq} = \mathbf{175,07 \text{ mq.}}$$

Dalla planimetria dello stato dei luoghi, si può meglio valutare la consistenza e la distribuzione degli spazi, in supporto delle riprese fotografiche effettuate durante le operazioni peritali.

#### REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO 1

Nell'atto di compravendita di acquisto dell'immobile, risulta un terreno con un fabbricato rurale registrato a Trani il 29 luglio 1970.

Da successive indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Bari, invece, risulta un'istanza di condono presentata in data 30 settembre 1986 prot. n. 15.675 al nome di \_\_\_\_\_ e per opere ultimate nel 1966 su due abitazioni in cemento armato con volume fuori terra dichiarato pari a 578,99 m<sup>3</sup>.





Allo stato attuale la pratica risulta non ultimata, per mancanza di documentazione da parte del richiedente, motivo per cui non è stata rilasciata alcuna concessione in sanatoria.

Per ultimare la pratica edilizia di condono e aggiornare la planimetria catastale, occorrono circa 10.000 € che includono oblazione, diritti ed oneri di cui all'art. 36 del d.p.r. 380, oltre il compenso del professionista.

In base al vigente piano regolatore generale del comune di Bari, il suddetto immobile ricade in zona di "completamento B5".

\*\*\*\*

**Lotto 2:**

Immobile in villino sito a Bari, in corso Alcide de Gasperi n°495 e catastalmente fg. 58 part. 254 sub.2 di vani 5, piano T e S1 e annesso campo da tennis al fg. 58 part. 254 sub.3.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:  
Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Bari (BA), in ditta alla sig.ra

per la Proprietà di 1/2 e sig.

per la Proprietà di 1/2, identificata al Foglio 58, particella 254, subalterno 2, di Corso Alcide de Gasperi 495c, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, piano T-S1, Rendita Catastale Euro



1.329,88 e annesso campo da tennis, zona censuaria 2, categoria D/6, piano T, Rendita Catastale Euro 296,96.

Il villino è ubicato in una zona periferica di Bari, ma con ville di carattere prevalentemente signorile, in contesto urbano mediamente popolato, con presenza nelle vicinanze di tutti i servizi necessari e di nessuna fonte di contaminazione.

Facilmente raggiungibile da Bari percorrendo corso Alcide de Gasperi in direzione Carbonara, l'immobile è all'interno di un complesso con cancello carrabile ed è posto a destra per chi entra.

La struttura dell'immobile è in muratura portante con solaio in latero-cemento, le trespaccature esterne sono realizzate a cassetta da cm. 30 e rivestita con semplice tinteggiatura.

Nella zona pertinenziale è presente un campo da tennis in parte recintato con rete metallica di color verde e con accesso tramite cancelletto metallico ricavato dalla suddetta recinzione.

Il villino è composto al piano terra da un piccolo ingresso, da un soggiorno pranzo, dalla cucina e da un bagno, mentre al piano interrato al quale è collegato mediante scale interne e scala esterna, è presente una camera da letto, altri due vani, due bagni e da un ripostiglio con spazi ricavati nell'intercapedine.



L'accesso all'abitazione è garantito attraverso un portoncino che è sopraelevato rispetto al piano di campagna di circa 40 cm, raggiungibile mediante dei gradini che portano a un piccolo ballatoio.

Buona dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, con finiture di mediocre qualità e manutenzione da effettuare.

Risulta, inoltre, che la struttura sia stata locata e quindi all'attualità non è occupata dai proprietari.

#### CARATTERISTICHE TECNICHE LOTTO 2

Tipo di costruzione:	Fabbricato uso residenziale;
Contesto:	Periferico;
Contesto Demografico:	Mediamente popolato;
Localizzazione:	Buona;
Presenza di servizi:	Tutto il necessario;
Stato della costruzione:	Mediocre;
Fondazioni:	Dirette;
Strutture e solai:	Muratura portante e CA;
Copertura:	Piana;
Ascensore:	Non presente;
Prospetti esterni:	Tinteggiatura;
Serramenti esterni:	Legno;
Serramenti interni:	Legno;
Pavimenti:	Gres porcellanato;



Pareti e Rivestimenti:	Tinteggiatura;
Porta di Accesso:	Diretto;
Servizi:	2 igienici;
Impianto idrico:	Funzionante;
Impianto elettrico:	Funzionante;
Impianto di riscaldamento:	Funzionante.

#### DATI METRICI LOTTO 2

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva, hanno accertato i seguenti dati di consistenza:

Superficie appartamento Piano Terra	73,50 mq
Superficie appartamento Piano Interrato	91,50 mq
Superficie campo da tennis	595,00 mq
Superficie Scoperta di pertinenza	<u>270,00 mq</u>
Superficie totale tra coperto e scoperto	1.030,00 mq

La superficie vendibile deve essere calcolata sommando la superficie dell'appartamento al piano terra, al 50% della superficie dell'interrato, al 10% della superficie del campo da tennis (al quale è necessario dare anche un valore intrinseco) e al 10% della superficie scoperta di pertinenza per cui:

$$(73,50)+(91,50*50\%)+((595,00+270,00)*10\%) =$$
$$73,50 \text{ mq}+45,75 \text{ mq}+86,50 \text{ mq} = \mathbf{205,75 \text{ mq.}}$$

Si precisa che il campo da tennis è stato valutato semplicemente come superficie scoperta di pertinenza e che è



necessario attribuirgli anche un valore proprio, considerando che il prezzo medio per costruirne uno è di circa 16.000€.

Dalla planimetria dello stato dei luoghi, si può meglio valutare la consistenza e la distribuzione degli spazi, in supporto delle riprese fotografiche effettuate durante le operazioni peritali.

#### REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO 2

Nell'atto di compravendita di acquisto dell'immobile, risulta un terreno con un fabbricato rurale registrato a Trani il 29 luglio 1970.

Da successive indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Bari, invece, risulta un'istanza di condono presentata in data 30 settembre 1986 prot. n. 15.675 al nome di \_\_\_\_\_ e per opere ultimate nel 1966 su due abitazioni in cemento armato con volume fuori terra dichiarato pari a 578,99 m<sup>3</sup>.

Allo stato attuale la pratica risulta non ultimata, per mancanza di documentazione da parte del richiedente, motivo per cui non è stata rilasciata alcuna concessione in sanatoria.

Per ultimare la pratica edilizia di condono e aggiornare la planimetria catastale, occorrono circa 10.000 € che includono oblazione, diritti ed oneri di cui all'art. 36 del d.p.r. 380, oltre il compenso del professionista.

In base al vigente piano regolatore generale del comune di



Bari, il suddetto immobile ricade in zona di "completamento B5".

\*\*\*\*

**Lotto 3:**

Terreni siti in Bari, in zona Santa Caterina e catastalmente fg. 46 part. 202 della sup. di 2.520 mq, fg. 46 part. 207 della sup. di 288 mq, fg. 46 part. 377 della sup. di 13.890 mq.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:  
3 Terreni siti nel vigente catasto terreni del Comune di Bari (BA), in ditta alla sig.ra

per la Proprietà di 1/2 e sig.

per la Proprietà di 1/2, identificati al Foglio 46, particella 202, mandorleto di classe 3, Reddito Domenicale Euro 7,16, Reddito Agrario Euro 3,25 della superficie catastale complessiva di 2.520mq, Foglio 46, particella 207, mandorleto di classe 2, Reddito Domenicale Euro 1,64, Reddito Agrario Euro 0,52 della superficie catastale complessiva di 288mq, Foglio 46, particella 377, mandorleto di classe 3, Reddito Domenicale Euro 39,45, Reddito Agrario Euro 17,93 della superficie catastale complessiva di 13.890mq.

Si tratta di terreni in agro di Bari, in zona Santa Caterina e raggiungibili percorrendo la circonvallazione di Bari, imboccando lo svincolo Santa Caterina in direzione della



provinciale 110 per Modugno Carbonara. Dopo lo svincolo al primo incrocio a sinistra si percorre la strada vicinale del Seminario e superati 300 m si giunge all'area oggetto di procedura.

I terreni sono parzialmente recintati con muratura di tufo di altezza 3,50 m ed in parte con una recinzione a pali metallici e fili di ferro ad altezza di circa 1,83 m.

La particella 202 e parte della particella 377, risultano edificate, con un complesso di tettoie, fabbricati in aderenza alla recinzione ed utilizzati come deposito di materiale edile o come officine artigianali. La restante parte della particella 377 è utilizzato ad uso agricolo ed è presente un ipogeo, denominato Seminario 1, tutelato da specifico decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

Si precisa che tutte le opere realizzate sulla particella 202 ed in parte sulla particella 377, non risultano presenti sull'estratto di mappa, in quanto opere abusive.

Gli immobili edificati in assenza di titolo edilizio e quindi abusivi sono 11 e più precisamente:

1. Fabbricato in muratura portante e solaio in latero cemento, posto a sinistra per chi entra della superficie di circa 140 m<sup>2</sup>.
2. Attiguo al precedente e comunicante, il fabbricato è di circa 120 m<sup>2</sup> e altezza 3,00 m, dotato di bagno e



- utilizzato ad uso ufficio.
3. Fabbricato ancora attiguo e comunicante al precedente, di strutture portanti metalliche e con superficie di circa 610 m<sup>2</sup>. La copertura è in lamiera grecata zincata e presenta quattro ingressi carrabili.
  4. Locale di forma geometrica irregolare, di circa 40 m<sup>2</sup> con copertura metallica e accesso dall'immobile 3.
  5. Tettoia avente altezza di 3,70 m, che ricopre una superficie di circa 310 m<sup>2</sup>, con copertura in lamiera metallica.
  6. Fabbricato in adiacenza alla precedente tettoia e in aderenza alla recinzione, con superficie di 410 m<sup>2</sup> circa, realizzato in muratura portante e con copertura metallica. In adiacenza c'è un serbatoio di accumulo idrico con autoclave ed una cabina bagno prefabbricato.
  7. Fabbricato posto a destra per chi entra e della superficie di 660 m<sup>2</sup> circa, suddiviso al suo interno in cinque capanni affiancati e comunicanti tra loro. La copertura è in lamiera zincata e nella parte terminale è presente un ufficio di 12 m<sup>2</sup>.
  8. Trattasi di un bagno dotato di vaso igienico e lavabo, realizzato in un piccolo corpo di fabbrica di circa 5 m<sup>2</sup> e altezza di 2,70 m, realizzato in muratura e con copertura in lamiera grecata.





9. Corpo di fabbrica adiacente al precedente è di circa 280 m<sup>2</sup>, con struttura portante metallica e chiuso perimetralmente da lamiera grecata zincata. L'edificio è suddiviso in tre locali delimitati da portoni ad ante scorrevoli adibiti ad officine artigianali.
10. Tettoia in adiacenza al lato sud, in prosecuzione sul lato ovest, realizzata in struttura portante metallica, poggiante sia sulla recinzione in tufo che su pilastri in ferro, delle dimensioni di circa 300 m<sup>2</sup>.
11. Trattasi di due rampe realizzate in cls e muratura un tempo utilizzate per il carico o lo scarico dei materiali edili, una di circa 45 m<sup>2</sup> e l'altra di circa 55 m<sup>2</sup>.

Nella zona agricola è presente un impianto di sollevamento di acqua prelevata dalla sottostante falda freatica e destinata alla coltivazione, con vasche idriche in cemento armato. Vi è inoltre una costruzione di ausilio all'attività agricola, di forma rettangolare e dimensione circa 36 m<sup>2</sup>. Il maggior valore del suolo valutato per la presenza di opere di presa dell'acqua di falda ad uso irriguo, delle vasche di accumulo e dell'edificio uso deposito e di ausilio alle attività agricole è di 15.000 €

Tutta l'area del lotto 3 risulta essere nella disponibilità del proprietario anche se allo stato attuale sia la parte produttiva che le officine, risultano essere occupati da terzi.

I terreni in questione sono pervenuti ai coniugi



, in virtù di atto di compravendita per notaio Sisto del 5/12/1968, trascritto a Trani in data 27/12/1968 ai nn. 54872/49399, dai germani

### REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO 3

Dalle indagini effettuate, presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari, risulta che le opere edificate sulla particella 202 e su parte della particella 377, sono in abuso edilizio ed esiste un verbale di accertamento di violazione urbanistico edilizia del 16/9/1999, eseguito dagli agenti di servizio di vigilanza e polizia edilizia Reg. Verb. 93/99, a carico di

, in qualità di proprietario committente delle opere abusive, presso il suolo sito in Bari alla via Santa Caterina n.36.

Nel verbale si contesta il frazionamento del suolo, mediante realizzazione di recinzione ed una serie di ampliamenti piano volumetrici, di cui alcuni ultimati ed in uso alla data del 13/9/1990 e da altri in fase di costruzione. È importante precisare che i manufatti posti sul versante nord della recinzione, oltre alla tettoia lato est, essendo stati all'epoca dell'accertamento in fase di costruzione, vennero posti sotto sequestro giudiziario preventivo. Con successiva ordinanza del 7/10/1999 prot.45934 il dirigente della ripartizione urbanistica



del comune di Bari, ha ordinato al proprietario committente delle opere la sospensione di ogni attività edilizia.

Successivamente con atto del 17/7/2000 prot.28241 notificato in data 2/8/2000 e dirigente della ripartizione territorio qualità edilizia del comune di Bari, ha ingiunto di provvedere entro 90 giorni, alla demolizione delle opere in abuso e al ripristino del precedente stato dei luoghi, con diffida che ove non si desse ottemperanza all'ingiunzione, il Comune avrebbe provveduto all'adozione degli ulteriori adempimenti previsti dall'articolo 7 della legge 28/2/1985 n.47: "Acquisizione dell'opera abusiva e area di sedime, nonché di quella pertinenziale".

Allo stato attuale, le opere realizzate sulla particella 202 sulla parte della particella 377, risultano ancora eseguite in assenza di concessione edilizia e in procinto di essere acquisite di diritto gratuitamente al patrocinio del Comune, ove nel frattempo non vengano demolite da parte della proprietà. Nel caso in cui vengano acquisite dal Comune le opere realizzate verrebbero demolite a spese del responsabile dell'abuso, salvo l'esistenza di prioritari interessi pubblici.

Gli immobili edificati in assenza di titolo edilizio e quindi abusivi sono 11 e la demolizione degli stessi comporta una spesa di circa 50.000,00€, tra demolizione di strutture e trasposto a rifiuto di materiali di diversa natura.



In base al vigente piano regolatore generale del comune di Bari, approvato dal decreto del presidente della giunta regionale di Puglia n.1475 del 8/7/1976, le particelle 202, 207 e 377 del foglio di mappa 46, ricadono in zona "AREA VERDE PUBBLICO, VERDE URBANO".

\*\*\*\*

### **STIMA DEI BENI**

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione degli immobili in esame, considerata anche la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile in narrativa descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "sintetico comparativo", facendo riferimento agli Standard, "best practices" o procedure valutative riconosciute quali: gli International Valuation Standard, gli European Valuation Standard, il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, le Linee Guida ABI per la per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Preliminarmente si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la banca dati delle quotazioni



immobiliari dell'Agenzia del Territorio nella zona, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati al tempo dell'esproprio, per immobili in condizioni simili a quelli in esame.

I dati rilevati sul mercato locale sono stati altresì confrontati con dati sufficientemente oggettivi desunti da annunci commerciali riportati su periodici del settore, che possono essere ritenuti, in ragione della loro importanza, rilevatori dell'andamento di mercato.

E' necessario iniziare con il condividere cosa si intende per Valore di Mercato di un immobile, definizione non direttamente presente nel nostro ordinamento, salvo ricondurla al Valore di comune commercio o al Valore normale. Per disporre di una definizione condivisa è necessario quindi riferirsi agli Standard sopra citati.

La definizione è riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Risulta evidente che il Valore di mercato non è il prezzo di



acquisto, né tanto meno il prezzo imposto di base d'asta o di esproprio, in quanto quest'ultimo deve contenere in se gli elementi tipici che distinguono un'asta o un esproprio, da una trattativa privata e diretta fra due soggetti non condizionati, con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ciò nonostante non si può prescindere dal determinare il Valore di Mercato così come universalmente condiviso e da cui derivare per analisi comparativa, il giusto prezzo di base d'asta.

La determinazione del Valore di Mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (segmento di mercato).

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci: Market Approach (o metodo del confronto di mercato), Income Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri), Cost Approach (o metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e



metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e, quindi, valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e, quindi, valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è così spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al



variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà eseguita assumendo come parametro di confronto il metro quadro di superficie ed avendo a disposizione immobili di confronto si utilizzerà una stima Monoparametrica che è del metodo Market Approach, il procedimento che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Si useranno quindi le caratteristiche seguenti:

- Data (DAT): La data è una caratteristica economica





rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m<sup>2</sup>.

\*\*\*\*

### **Lotto 1:**

Immobilie in villino sito a Bari, in corso Alcide de Gasperi n°495 e catastalmente fg. 58 part. 254 sub.1 di vani 6.5, piano T e S1.

Dal raffronto dei dati rilevati sul mercato per immobili simili a quello trattato, si è potuto riscontrare un prezzo unitario variabile in un intervallo compreso tra € 1.550,00 ed € 1.850,00 al mq. per superficie commerciale. Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

1. Villino su due piani in via Caduti strage di Bologna con prezzo di vendita 340.000,00 € su mq. 200 - valore al mq. 1.700,00 € - buono stato;
2. Villino su due piani in via Martinez con prezzo di vendita



305.250,00 € su mq. 165 - valore al mq. 1.850.00 € - ottimo stato;

3. Villino su due piani in via G. Petroni con prezzo di vendita 457.250 € su mq. 295 - valore al mq. 1.550,00 € - stato mediocre;

**Tabella dei dati:**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
<b>Prezzo totale €</b>	340 000,00	305 250,00	457 250,00	----
<b>Data giorno/mese/anno</b>	11/02/2020	22/09/2019	12/12/2019	05/06/2020
<b>Superficie commerciale m<sup>2</sup></b>	200,00	165,00	295,00	<b>175,07</b>

**Prezzi corretti per data:**

*Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)*

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di



variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

1. Comparabile A =  $340.000,00 \cdot (-0,01) / 12 = -283,33 \text{ €/mese}$   
da cui il relativo prezzo corretto pari a  $340.000,00 + (-283,33 \cdot (-4)) = 341.086,11 \text{ €}$
2. Comparabile B =  $305.250,00 \cdot (-0,01) / 12 = -254,38 \text{ €/mese}$   
da cui il relativo prezzo corretto pari a  $305.250,00 + (-254,38 \cdot (-9)) = 307.429,15 \text{ €}$
3. Comparabile C =  $457.250,00 \cdot (-0,01) / 12 = -381,04 \text{ €/mese}$   
da cui il relativo prezzo corretto pari a  $457.250,00 + (-381,04 \cdot (-6)) = 459.485,44 \text{ €}$

### **Prezzi medi:**

<b>Immobile</b>	<b>Prezzi (€)</b>	<b>Sup. commerciale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Prezzo medio (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Comparabile A</b>	341 086,11	200,00	1705,43
<b>Comparabile B</b>	307 429,15	165,00	1863,21



<b>Comparabile C</b>	459 485,44	295,00	1557,58
<b>Prezzo medio calcolato Somma Prezzi/Somma Superfici</b>	1 108 000,70	660,00	<b>1 678,79</b>

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (**1.678,79 €/m<sup>2</sup>**) per la superficie commerciale (**175,07 m<sup>2</sup>**) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a **293.905,58 €**.

Considerate le caratteristiche costruttive degli immobili, scarse le finiture, buona la zona di ubicazione e mediocre l'epoca di realizzazione, si è ritenuto che il valore al metro quadro degli immobili di € 1.678,79 calcolato sia adeguato nelle condizioni attuali.

Ciò trova riscontro anche nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre del 2019, riferiti alla zona ritenuta periferica che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 1.250,00 ed € 1.800,00 al mq. per superficie commerciale.

Il valore di mercato stimato per l'appartamento arrotondato risulta pertanto di **294.000,00 €**.



A tale valore calcolato è necessario detrarre l'importo per la sanatoria dell'opera abusiva già realizzata che avevamo stimato € 10.000,00 considerando la pratica edilizia, gli oneri concessori e l'onorario del professionista per cui:

$$294.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = \mathbf{284.000,00 \text{ €}}$$

Ai fini dell'individuazione del valore da porre a base d'asta, si consideri, un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

$$284.000,00 \text{ €} - 15\% = \mathbf{241.400,00 \text{ €.}}$$

\*\*\*\*

## **Lotto 2:**

Immobilabile in villino sito a Bari, in corso Alcide de Gasperi n°495 e catastalmente fg. 58 part. 254 sub.2 di vani 5, piano T e S1 e annesso campo da tennis al fg. 58 part. 254 sub.3.

Dal raffronto dei dati rilevati sul mercato per immobili simili a quello trattato, si è potuto riscontrare un prezzo unitario variabile in un intervallo compreso tra € 1.550,00 ed € 1.850,00 al mq. per superficie commerciale. Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

1. Villino su due piani in via Caduti strage di Bologna con prezzo di vendita 340.000,00 € su mq. 200 - valore al mq. 1.700,00 € - buono stato;
2. Villino su due piani in via Martinez con prezzo di vendita



305.250,00 € su mq. 165 - valore al mq. 1.850.00 € - ottimo stato;

3. Villino su due piani in via G. Petroni con prezzo di vendita 457.250 € su mq. 295 - valore al mq. 1.550,00 € - stato mediocre;

**Tabella dei dati:**

<b>Prezzo e Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>	<b>Subject</b>
<b>Prezzo totale €</b>	340 000,00	305 250,00	457 250,00	----
<b>Data giorno/mese/anno</b>	11/02/2020	22/09/2019	12/12/2019	05/06/2020
<b>Superficie commerciale m<sup>2</sup></b>	200,00	165,00	295,00	205,75

**Prezzi corretti per data:**

*Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)*



Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = 0,01$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

1. Comparabile A =  $340.000,00 * (-0,01) / 12 = -283,33$  €/mese  
da cui il relativo prezzo corretto pari a  $340.000,00 + (-283,33 * (-4)) = 341.086,11$  €
2. Comparabile B =  $305.250,00 * (-0,01) / 12 = -254,38$  €/mese  
da cui il relativo prezzo corretto pari a  $305.250,00 + (-254,38 * (-9)) = 307.429,15$  €
3. Comparabile C =  $457.250,00 * (-0,01) / 12 = -381,04$  €/mese  
da cui il relativo prezzo corretto pari a  $457.250,00 + (-381,04 * (-6)) = 459.485,44$  €

### Prezzi medi:

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )	Prezzo medio (€/m <sup>2</sup> )
<b>Comparabile A</b>	341 086,11	200,00	1705,43
<b>Comparabile B</b>	307 429,15	165,00	1863,21



<b>Comparabile C</b>	459 485,44	295,00	1557,58
<b>Prezzo medio calcolato Somma Prezzi/Somma Superfici</b>	1 108 000,70	660,00	<b>1 678,79</b>

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (**1.678,79 €/m<sup>2</sup>**) per la superficie commerciale (**205,75 m<sup>2</sup>**) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a **345.411,04 €**.

Considerate le caratteristiche costruttive degli immobili, scarse le finiture, buona la zona di ubicazione e mediocre l'epoca di realizzazione, si è ritenuto che il valore al metro quadro degli immobili di € 1.678,79 calcolato sia adeguato nelle condizioni attuali.

Ciò trova riscontro anche nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre del 2019, riferiti alla zona ritenuta periferica che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 1.250,00 ed € 1.800,00 al mq. per superficie commerciale.

Il valore di mercato stimato per l'appartamento arrotondato risulta pertanto di **345.000,00 €**.

A tale valore calcolato è necessario detrarre l'importo per la





sanatoria dell'opera abusiva già realizzata che avevamo stimato € 10.000,00 considerando la pratica edilizia, gli oneri concessori, l'onorario del professionista e aggiungere il valore proprio del campo da tennis nelle condizioni attuali.

Considerando che il prezzo medio per costruire un campo da tennis è di circa 16.000€ e che è necessario considerare un deprezzamento del 40% per lo stato attuale si ottiene:

$$16.000€ - 40\% = 9.600,00€$$

Si ottiene quindi:

$$345.000,00€ - 10.000,00€ + 9.600,00€ = \mathbf{344.600,00 €}$$

Ai fini dell'individuazione del valore da considerare per la vendita, si consideri, un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

$$344.600,00 € - 15\% = \mathbf{292.910,00 €}.$$

\*\*\*\*

### **Lotto 3:**

Terreni siti in Bari, in zona Santa Caterina e catastalmente fg. 46 part. 202 della sup. di 2.520 mq, fg. 46 part. 207 della sup. di 288 mq, fg. 46 part. 377 della sup. di 13.890 mq.

Nella descrizione è stato già evidenziato che tutte le opere realizzate sulla particella 202 ed in parte sulla particella 377, non risultano presenti sull'estratto di mappa, in quanto opere abusive. Inoltre, che gli immobili edificati in assenza di titolo



edilizio e quindi abusivi sono 11 e che la demolizione degli stessi comporta una spesa di circa 50.000,00€ tra demolizione di strutture e trasporto a rifiuto di materiali di diversa natura.

In base al vigente piano regolatore generale del comune di Bari, approvato dal decreto del presidente della giunta regionale di Puglia n.1475 del 8/7/1976 le particelle 202, 207 e 377 del foglio di mappa 46, ricadono in zona "AREA VERDE PUBBLICO, VERDE URBANO".

L'Art. 31 disciplina le aree a verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere). Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica. In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

Nelle aree di verde pubblico accorpate fino a 50.000 mq. è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um: unità operativa minima: 100%;

Ift: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;

Rc: rapporto di copertura: max 2% dell'area;

P: parcheggi: min. 10% dell'area;



Vp: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell'area;

Dc: distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml;

Ds: distanza dalle strade: min. 15 ml.

Considerando la Banca dati delle quotazioni immobiliari di Bari in zona Suburbana, SANTA CATERINA - ZONA CENTRI COMMERCIALI - ZONA ARTIGIANALE con Tipologia prevalente Capannoni industriali ed un Valore Mercato (€/m<sup>2</sup>) oscillante tra 960,00 €/ m<sup>2</sup> e 1350,00 €/m<sup>2</sup>, si considera il prezzo medio di 1.155,00 €/m<sup>2</sup>.

Per cui, se un'area, in questa zona, per attività terziaria con indice Ift 5,00 mc/mq. vale 1.155,00 €/m<sup>2</sup>, quanto vale una analoga area, in zona il cui indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,05 mc/mq.?

E' presto detto: € 1.155,00 / 5,00 x 0,05 = 11,55 €/ m<sup>2</sup>.

Tale valore calcolato di 11,55 €/m<sup>2</sup> è da considerare il valore più congruo e significativo per terreni simili in condizioni analoghe e che è da ritenersi valido quale base di calcolo per la valutazione dei nostri terreni.

Considerando gli indici sopra riportati e la somma delle superfici si ottiene:

$$16.698,00 \text{ m}^2 \times 11,55 \text{ €/m}^2 = 192.861,90 \text{ €}$$

Considerate le caratteristiche dei terreni, si ritiene che il valore appena calcolato ed opportunamente arrotondato, pari a



€ 193.000,00, sia adeguato nelle condizioni attuali.

Questo valore deve essere decurtato dell'importo per le demolizioni ed incrementato del maggior valore per la presenza di opere sopra quantificato, per cui:

$$€ 193.000,00 - 50.000,00 + 15.000,00 = € 158.000,00$$

\*\*\*\*

### CONCLUSIONI

In conformità al quesito peritale si è proceduto al calcolo del più probabile valore di mercato dei beni in esame è dato dai valori innanzi determinati:

**Lotto n°1:** Immobile in villino sito a Bari, in corso Alcide de Gasperi n°495 e catastalmente fg. 58 part. 254 sub.1 di vani 6.5, piano T e S1.

Valore complessivo = € 284.000,00

(Dicomi Euro duecento ottantaquattro mila/00)

Valore decurtato del 15%\* = € 241.400,00

(Dicomi Euro duecento quarantuno mila quattrocento/00).

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

**Lotto n°2:** Immobile in villino sito a Bari, in corso Alcide de Gasperi n°495 e catastalmente fg. 58 part. 254 sub.2 di vani 5, piano T e S1 e annesso campo da tennis al fg. 58 part. 254 sub.3.



Valore complessivo = € 344.600,00

(Dicomi Euro trecento quarantaquattromila seicento/00)

Valore decurtato del 15%\* = € 292.910,00

(Dicomi Euro duecento novanta duemila novecento dieci/00).

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

**Lotto n°3:** Terreni siti in Bari, in zona Santa Caterina e catastalmente fg. 46 part. 202 della sup. di 2.520 mq, fg. 46 part. 207 della sup. di 288 mq, fg. 46 part. 377 della sup. di 13.890 mq.

Valore complessivo = € 193.000,00

(Dicomi Euro cento novantatré mila/00)

Valore - demolizione + opere = € 158.000,00

(Dicomi Euro cento cinquantotto mila /00)

\*\*\*\*

Per valutare il compendio totale da attribuire al solo sig. è necessario considerare gli importi sopra calcolati al 50% per cui:

**Lotto n°1:** Immobile in villino sito a Bari, in corso Alcide de Gasperi n°495 e catastalmente fg. 58 part. 254 sub.1 di vani 6.5, piano T e S1.

€ 241.400,00 x 50% = € 120.700,00

(Dicomi Euro cento venti mila settecento/00).

**Lotto n°2:** Immobile in villino sito a Bari, in corso Alcide



de Gasperi n°495 e catastalmente fg. 58 part. 254 sub.2 di vani 5, piano T e S1 e annesso campo da tennis al fg. 58 part. 254 sub.3.

€ 292.910,00 x 50% = € 146.455,00

(Diconsi Euro cento quarantasei mila quattrocento cinquantacinque/00).

**Lotto n°3:** Terreni siti in Bari, in zona Santa Caterina e catastalmente fg. 46 part. 202 della sup. di 2.520 mq, fg. 46 part. 207 della sup. di 288 mq, fg. 46 part. 377 della sup. di 13.890 mq.

€ 158.000,00 x 50% = € 79.000,00

(Diconsi Euro settantanove mila /00)

\*\*\*\*

Quindi il compendio totale da attribuire al solo sig. è dato dalla somma dei tre lotti al 50% per cui:

€ 120.700,00 + € 146.455,00 + € 79.000,00 = € 346.155,00

(Diconsi Euro trecento quarantasei mila cento cinquantacinque/00).

\*\*\*\*

Tanto è quanto mi sento di poter dichiarare in assoluta serenità d'animo.

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia della fiducia riposta e si dichiara a disposizione per ogni approfondimento e/o chiarimento che si ritenga necessario.



Si allegano alla presente:

1. Verbale operazioni peritali;
2. Comunicazione figli ;
3. Rilievo fotografico LOTTO 1 (48 foto);
4. Rilievo fotografico LOTTO 2 (62 foto);
5. Rilievo fotografico LOTTO 3 (38 foto);
6. Visure storiche;
7. Planimetria Lotto 1;
8. Planimetria Lotto 2;
9. Estratto di mappa Lotto 3;
10. Localizzazione Satellitare Lotto 3;
11. Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate lotto 1 e 2;
12. Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate lotto 3;

La presente relazione consta di n°39 pagine, esclusi gli allegati.

Triggiano, 09 giugno 2020

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



# **TRIBUNALE DI BARI**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RG.**  
**n°4012/2019**

**Su ricorso della**  
**CURATELA DEL FALLIMENTO**  
**MASCIOPINTO MICHELE**  
**contro**  
**sig.ra**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA**  
**INTEGRATIVA**

\*\*\*\*\*

**C.T.U.: Dott. Ing. Gabriele GEMMA**  
**TRIBUNALE DI BARI**





## PRIMA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RG. n°4012/2019

Su ricorso della

CURATELA DEL FALLIMENTO MASCIOPINTO MICHELE

contro

sig.ra

\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA

INTEGRATIVA

\*\*\*\*

### **AFFIDAMENTO INCARICHI E QUESITI**

Il sottoscritto Dott. Ing. Gabriele GEMMA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.6312, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n.2099, iscritto all'Albo dei Mediatori Professionali del Ministero della Giustizia, Valutatore Immobiliare Certificato con profilo Avanzato n. IMQ-VI-1511001, come previsto dalla norma UNI 11558/2014 premette:

che ha ricevuto nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice Dott.ssa Cristina FASANO, alla causa indicata in epigrafe, per prestare giuramento nell'udienza del 09/09/2020;

- che il giorno 09/09/2020 ore 11:30 accettava l'incarico



di C.T.U. e prestava il giuramento secondo la formula di rito;

- che veniva disposto conferimento perché: *"necessario procedere ad un'integrazione della CTU volta alla verifica della divisibilità in natura del compendio da dividere ed alla formazione di porzioni"*.

\*\*\*\*

### **DIVISIBILITA' DEI BENI**

In conformità al quesito peritale si riportano di seguito i beni facenti parte del compendio totale per valutarne la divisibilità e per la formazione delle porzioni:

**Bene n°1:** Immobile in villino sito a Bari, in corso Alcide de Gasperi n°495 e catastalmente fg. 58 part. 254 sub.1 di vani 6.5, piano T e S1.

Valore complessivo = € 284.000,00

(Dicomi Euro duecento ottantaquattro mila/00)

Valore decurtato del 15% = € 241.400,00

(Dicomi Euro duecento quarantuno mila quattrocento/00).

**Bene n°2:** Immobile in villino sito a Bari, in corso Alcide de Gasperi n°495 e catastalmente fg. 58 part. 254 sub.2 di vani 5, piano T e S1 e annesso campo da tennis al fg. 58 part. 254 sub.3.

Valore complessivo = € 344.600,00

(Dicomi Euro trecento quarantaquattromila seicento/00)

Valore decurtato del 15% = € 292.910,00

(Dicomi Euro duecento novanta duemila novecento dieci/00).



**Bene n°3:** Terreni siti in Bari, in zona Santa Caterina e catastalmente fg. 46 part. 202 della sup. di 2.520 mq, fg. 46 part. 207 della sup. di 288 mq, fg. 46 part. 377 della sup. di 13.890 mq.

Valore complessivo = € 193.000,00

(Dicomi Euro cento novantatré mila/00)

Valore – demolizione + opere = € 158.000,00

(Dicomi Euro cento cinquantotto mila /00).

Gli immobili elencati risultano essere tutti indivisibili, compreso il Bene 3, che per quanto sia composto da vari capannoni, questi sono tutti abusivi e vanno demoliti, per cui risulta di fatto un unico lotto indivisibile.

Dalla somma dei tre lotti ottenuta, si ottiene il compendio totale e al 50% il valore che è da attribuire al solo sig.

:

€ 241.400,00 + € 292.910,00 + € 158.000,00 = € 692.310,00

€ 692.310,00 / 2 = € 346.155,00

(Dicomi Euro trecento quarantaseimila cento cinquantacinque/00).

\*\*\*

Sarà quindi necessario vendere gli immobili e attribuirne la metà del valore ricavato alla sig.ra \_\_\_\_\_ attualmente contumace, tranne che non si riesca a trovare un accordo transattivo tra le parti.

Anticipando l'eventuale necessità di dividere i beni per un presumibile accordo bonario, si provvede di seguito alla



formazione di porzioni.

\*\*\*\*

### **FORMAZIONE PORZIONI**

In conformità al quesito peritale è necessario creare due lotti equivalenti o comunque di valore equivalente.

La somma del Bene 1 e 3 è di € 399.400,00

Per cui € 399.400,00 - € 346.155,00 = € 53.245,00

LOTTO A

Bene n°1: € 241.400,00

Bene n°3: € 158.000,00

Integrazione denaro - € 53.245,00

Totale: € 346.155,00

(Diconsi Euro trecento quarantaseimila cento cinquantacinque/00).

LOTTO B

Bene n°2: € 292.910,00

Integrazione denaro + € 53.245,00

Totale: € 346.155,00

(Diconsi Euro trecento quarantaseimila cento cinquantacinque/00).

\*\*\*\*

Quindi: lotto A = Bene 1 + Bene 2 - € 53.245,00

lotto B = Bene 2 + € 53.245,00

Chi prenderà il primo lotto composto dai beni 1 e 3, dovrà versare in denaro l'importo di € 53.245,00 (Diconsi Euro cinquantatré miladuecento quarantacinque/00), mentre chi prende il



lotto 2 composto dal solo bene 2 dovrà riceverlo.

\*\*\*\*

Essendo i due insiemi equivalenti, se non si trova l'accordo, si potrà lasciar decidere alla sorte a chi attribuire l'uno o l'altro insieme di beni.

\*\*\*\*

*Inoltre, dovendo formulare un elenco dei beni immobili, secondo un ordine di verosimile probabilità di vendita sul mercato immobiliare di riferimento, si può affermare che sono plausibilmente vendibili prima le abitazioni e poi i terreni.*

\*\*\*\*

Tanto è quanto mi sento di poter dichiarare in assoluta serenità d'animo.

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia della fiducia riposta e si dichiara a disposizione per ogni approfondimento e/o chiarimento che si ritenga necessario.

La presente relazione consta di n°6 pagine.

Triggiano, 03 novembre 2020

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

