

**TRIBUNALE DI BARI**  
**ARTICOLAZIONE DI MODUGNO**

**RELAZIONE TECNICA PERITALE DI UFFICIO**

redatta dal C.T.U. Geom. Pasquale Micchetti da Bitonto

giuramento di rito svoltosi in data 24 febbraio 2015

relativa al procedimento n° 256/10 R.G.

**PER LA STIMA DELL'IMMOBILE IN BITONTO**

**A VIA MAGGIORE CIV. 95**

**RICHIESTO DA: Avv. Maria Lanzellotto –**  
**curatore dell'eredità giacente di**

**GIUDICE UNICO: Ill.ma Dott.sa Marina Cavallo**

**IL C.T.U.**

**(Geom. Pasquale Micchetti)**

## **PREMESSA**

Il sottoscritto **Geometra Pasquale Micchetti** da Bitonto, libero professionista, regolarmente iscritto nel ruolo presso il Collegio Provinciale dei Geometri di Bari al numero di matricola progressiva 3074 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio al numero 537, con studio tecnico in Bitonto al Vico Mauro De Marinis civico 11, con ordinanza del 27 gennaio 2015 veniva nominato quale C.T.U. al fine di procedere alla stima dell'immobile facente parte della eredità giacente del sig. L'incarico, veniva affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Unico del Tribunale di Bari - Articolazione di Modugno: Dott.sa Marina Cavallo, la quale lo convocava, successivamente, a presenziare all'udienza del dì 24 febbraio 2014, per accettare l'incarico di nomina.-----

In quella data, il sottoscritto si recava nell'aula della Sezione distaccata del Tribunale in Modugno (Ba), con animo grato e senza riserva alcuna accettava l'onorevole incarico prestando il giuramento di rito e nel contempo prendendo nota del quesito per la cui determinazione e deposito agli atti, il G.U., Dott.sa Cavallo, fissava il termine in giorni 60 (sessanta) dal medesimo.

## **QUESITI**

Previa descrizione dello stato dell'immobile, corredata di planimetria e riferimenti di visure catastali, determini il C.T.U. quanto segue:

- a) Stima dell'immobile sito in Bitonto alla via Maggiore n. 95 con specificazione della regolarità urbanistica;

## **OPERAZIONI PERITALI**

A seguito di accordi intercorsi con il curatore dell'eredità giacente Avv. Maria Lanzellotto, il sottoscritto tecnico, conveniva l'inizio delle operazioni peritali fissandolo per il giorno 2 aprile 2002 alle ore 16:00 presso l'immobile oggetto di stima, in Bitonto alla Via Maggiore civico 95. In tale data, ora e luogo stabiliti, innanzi a me, sottoscritto

consulente tecnico, presenziava l'Avv. Maria Lanzellotto. Si provvedeva all'apertura dell'immobile, ma si riscontravano difficoltà nell'accedere, in quanto la porta di accesso, dal cortile comune al civ. 95 di via Maggiore, era bloccata, presumibilmente da qualcosa posto dall'interno. Pertanto, si rinviavano le operazioni al giorno 9 aprile c.a., alla presenza di un artigiano fabbro, che provvedesse alla sostituzione della serratura ed alla eliminazione dell'intralcio dalla parte interna.-----

In data 9 aprile 2015, alle ore 16, come concordato, si procedeva all'apertura della porta di accesso ed alla sostituzione della serratura, si poteva, quindi procedere alla prima ricognizione dei luoghi. .-----

Osservate le situazioni ivi presenti, il sottoscritto, C.T.U. di questo procedimento, ha proceduto al rilievo grafico nonché fotografico dello stato dei luoghi onde poter effettuare la stima dell'immobile in oggetto come richiesto dal quesito di cui sopra -----

Dopo avere esaurientemente rilevato lo stato dei luoghi con la doverosa dovizia di particolari nonché dopo avere acquisito pienamente la documentazione fotografica occorrente per la redazione della presente consulenza, il sottoscritto sicuro di avere adempiuto pienamente agli obblighi di cui innanzi, terminava le operazioni peritali alle ore 17:45.-----

Il sottoscritto, avendo adempiuto, in un unico accesso, alle operazioni di rilievo, non disponeva alcuna altra data di ritrovo sui luoghi sempre con riserva di necessità future ai fini della regolare redazione della presente consulenza di ufficio.-----

## **DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

### DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

**(con riferimento ai grafici di rilievo e sviluppo aritmetico quivi allegati)**

Onde determinare quanto richiesto dal questo disposto dal G.U. Dott. Cavallo, in udienza del 27 gennaio 2015, il sottoscritto C.T.U. ritiene utile e con dovizia di

particolari, illustrare e quindi descrivere, lo stato dei luoghi ad esso presentatosi nell'unico accesso eseguito nonché le situazioni ivi presenti .-----

L'immobile oggetto di questa controversia costituisce il patrimonio relitto del de cuius sig.

ed è stata redatta "**Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario**" dai propri

L'immobile è ubicato in Bitonto alla Via Maggiore con accesso dal civico 95, in pieno centro storico cittadino, si sviluppa principalmente a piano terra, in due corpi distinti, divisi da un cortile scoperto (**Foto n. 1**), completano l'unità immobiliare, due vani a piano interrato aventi accesso da botola in ferro che si apre nel predetto cortile.

E' inserito in un contesto urbanistico ad alta densità edilizia per via dei numerosissimi edifici multipiano che ivi sono ubicati sebbene non manchino fabbriche in stato di abbandono e bisognevoli di cospicui interventi di manutenzione o ristrutturazione. fuoriterra. L'immobile ricade nella zona territoriale "Centro Storico A/1" giusto P.R.G. vigente i cui vincoli urbanistici fanno sì che si possa mirare, a soli interventi edilizi di minore importanza quali ad esempio la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.-----

Per quel che concerne il tessuto sociale e logistico nel quale è racchiuso l'immobile pertinente tale giudizio peritale va detto che, senza ombra di dubbio, la zona interessata, essendo il centro storico cittadino è carente di servizi e limitata nei collegamenti, anche se a tutt'oggi è in piena crescita dal punto di vista economico, con l'apertura di nuove attività commerciali.-----

L'immobile oltre alla superficie edificata a piano terra ed all'annesso piano cantinato, è completato dal cortile scoperto, ubicato in una posizione centrale rispetto alla sagoma dell'intero fabbricato e comunque servente anche altre unità immobiliari. -----

È possibile accedere all'immobile, anche dal portone al civico 91 di via Maggiore, attraverso il vano scale che collega gli ambienti di piano terra, con i sovrastanti, facenti parte di altre unità immobiliari (*Foto n. 2*).

#### **DESCRIZIONE INTRINSECA DEGLI AMBIENTI ABITATIVI DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato ha una struttura portante in pietra e tufi di epoca molto remota, con coperture a volte, nella zona laterale destra ed orizzontamenti in latero cemento (databili presumibilmente ai primi anni del 1960) nella zona laterale sinistra.

Per quel che concerne le finiture interne, nello specifico, l'unità immobiliare oggetto di stima così si compone:

##### ***PIANO TERRA***

accedendo dal portone condominiale al civico 95 di via Maggiore, attraverso il cortile scoperto (*Foto n. 3*), la porzione a destra consta di n. 2 vani ed un terzo che però risulta al momento del sopralluogo, murato e pertanto non accessibile (*Foto n. 4*), gli ambienti accessibili, hanno copertura a volte, murature in pietra e rifiniture di livello basso, con intonaci alle pareti (in più punti scrostati) (*Foto n. 5*), pavimentazioni in tavole di cemento e graniglia di marmo (*Foto n. 6*) infissi interni ed esterni, in essenza lignea con pannellature a vetri (*Foto n. 7*).

La porzione a sinistra (*Foto n. 8*), risulta invece, meglio mantenuta, consta di n. 2 vani, oltre la cucina ed il w.c. ed ha copertura con orizzontamenti in latero cemento armato, murature portanti in conci di pietra naturale (*Foto n. 9*) e finiture sicuramente di recente fattura. Dalla porta esterna, si accede al vano soggiorno, avente pavimenti in lastre di pietra (basole), intonaci parziali alle pareti, essendoci delle superfici, ove è stata

lasciata a nudo la muratura in conci di pietra, il soggiorno funge da disimpegno al vano cucina, avente la stessa tipologia di pavimentazione, parte delle pareti sono rivestite con monocottura smaltata e vi è un fuoco completamente in pietra naturale (**Foto n. 10**) al vano letto con pavimenti in monocottura smaltata e pareti in conci di pietra naturale, parzialmente rivestite con intonaci (**Foto n. 11**) ed al w.c., anch'esso avente pavimenti e rivestimenti in monocottura smaltata e le parti in muratura, rifinite con intonaci civili. Gli infissi in tutti gli ambienti, sono in essenza lignea.

il sottoscritto C.T.U., nell'ambito delle operazioni di rilievo ha constatato che le stesse sono differenti in quasi tutti gli ambienti e pertanto ha optato nel non generalizzare ma bensì nel descrivere individualmente le medesime al fine di una maggiore e chiara comprensione della natura delle stesse nonché delle condizioni di conservazione e degrado in cui esse versano giusta situazione di semiabbandono dell'immobile.

#### **PIANO CANTINATO**

Locale adibito al deposito di masserizie e di materiale non infiammabile che trovasi sottomesso rispetto al livello stradale di ml 2.65 (**Foto n. 12**). E' raggiungibile esclusivamente dalla rampa interna di scale costituito da gradoni di altezza informale (**Foto n. 13**), chiusa da una botola in ferro di copertura e calpestio, avente larghezza variabile da ml 0.85 in partenza a ml. 1.05 in arrivo. Il locale, in realtà, si costituisce di n. 2 vani di una forma quadrangolare, ma allo stato dei luoghi, solo il vano accessibile con la scala è visionabile, l'altro vano, risulta murato e non accessibile.

Non è presente alcuna pavimentazione se non un massetto cementizio, in alcuni punti peraltro mancante. Le pareti d'ambito sono in pietra naturale a vista e intaccate in più punti da vistose macchie di umidità di risalita, quindi in un pessimo stato di conservazione. La copertura, ovvero il calpestio del piano terra, consta in un solaio di natura laterocemento non rifinito all'intradosso. L'illuminazione dell'ambiente oltre ad

essere data naturalmente dalla griglia di copertura e protezione delle scale, è data da una lampada alimentata da collegamento elettrico con l'impianto di piano terra e non conforme alle vigenti normative in materia.-----

#### **SITUAZIONE CATASTALE E REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

L'immobile di che trattasi è riportato al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) contraddistinto col Foglio di Mappa del Comune di Bitonto 49, particella 1258, subalterno 13, graffato alle p.lle 2114 sub 10 e p.la 2115 sub 5 categoria A/4 di classe 2<sup>a</sup> vani 7, rendita catastale € 303,68, Via Maggiore Calamita n° 95 - 91, Piano T - S1.

Risulta essere intestato a:

proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni;

Ai fini della regolarità urbanistica, il sottoscritto tecnico, eseguiti i dovuti accertamenti e consultazioni dei relativi atti presso la ripartizione urbanistica del Comune di Bitonto, non ha trovato alcuna pratica edilizia concernente l'edificazione del fabbricato, essendo questo realizzato in epoca antecedente al 1934 ed avendo subito, successivamente, solo interventi di manutenzione straordinaria che necessitavano di semplici comunicazioni.-----

#### **GIUDIZIO PERITALE PER IL PROCEDIMENTO n° 256/10 R.G.**

La presente perizia, verte esclusivamente alla determinazione del valore di mercato del cespite immobiliare oggetto della stessa e facente parte dell'Asse Ereditario del sig. \_\_\_\_\_, detto valore è strettamente legato all'appetibilità del bene all'interno del mercato immobiliare unitamente alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. pertanto, il sottoscritto C.T.U. di questo procedimento, ai fini della stima sintetica del valore, ha proceduto nell'ambito del mercato immobiliare interessante la zona urbana di riferimento, alla ricerca ed alla individuazione di unità simili per dimensioni,

caratteristiche e ubicazione a quella oggetto di stima. Nella comparazione tra di esse si è dovuto debitamente tenere conto dell'attuale complessivo stato alquanto avanzato del cespite immobiliare con riferimento sia alle parti strutturali che alle rifiniture ed alla esistenza di reti dinamiche cittadine, notevolmente incidenti sull'appetibilità del bene e quindi sul suo valore di mercato. Per quanto innanzi il sottoscritto, con riferimento alle caratteristiche ed alle condizioni sopra descritte, tenuto conto della ubicazione e dei correnti prezzi di mercato, visionate e studiate le risultanze delle operazioni di rilievo relativamente allo stato dei luoghi, alla consistenza, le superfici, la vetustà dell'immobile ed il grado di conservazione, tenuto conto dello stato di abbandono ed incuria dell'immobile, considerati i parametri disposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) assegna all'immobile, un valore riferito al metro quadrato di superficie Lorda e relativo al 1° semestre 2015, che oscilla tra € 650,00 (diconsi Euro seicentocinquanta/00) ed € 950,00 (diconsi Euro novecentocinquanta/00).

La superficie di calcolo è così determinata:

- Corpo "A" a piano Terra composto da Soggiorno, cucina, della superficie di **mq 59,25** al lordo delle murature di tomagno;
  - Corpo "B" a piano Terra composto da n. 2 vani accessibili e n. 1 vano oltre w.c. non accessibili, della superficie di **mq 83,86** al lordo delle murature di tomagno;
  - Corpo "C" a piano interrato composto da n. 1 vano accessibile e n. 1 vano non accessibile, della superficie di **mq 71,73** al lordo delle murature di tomagno;
- per complessivi **mq. 214,84** al lordo di murature e tomagnature.

Tenuto conto dello stato di abbandono ed al mediocre grado di finitura di gran parte dell'unità immobiliare oltre all'impossibilità di accedere a parte della stessa, se non intervenendo con opere strutturali di notevole rilevanza, il sottoscritto tecnico, ritiene di dover applicare un abbattimento del prezzo minimo disposto dall'OMI, del 40%,



pertanto attribuisce un valore al mq. di superficie lorda pari a € 650,00 - 40%= € 390,00 (diconsi Euro trecentonovanta/00) che per la superficie di mq. 214,84 determina il seguente valore di stima:

€ 390,00 x 214,84 = € 83.787,60 (diconsi euro ottantatremilasettecentottantasette/60)

Tanto doveva il sottoscritto Geometra Pasquale Micchetti da Bitonto, quale C.T.U. in espletamento dell'incarico ricevuto dall'onorevole G.U. Dott.ssa Marina Cavallo.-----

La presente perizia di ufficio da me dattiloscritta consta di otto pagine e di quanto appare in questa nona oltre la firma; e di essa è parte integrante il fascicolo degli allegati (n. 6) così come specificati nell'epigrafe che li raccoglie. Viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti per il prelievo dei quali il sottoscritto C.T.U. era stato autorizzato dal G.U. Dott.ssa Marina Cavallo. -----

**Bitonto, li 24 febbraio 2016**

**Il Consulente Tecnico di Ufficio**

**(Geom. Pasquale Micchetti)**