

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare procedura n. 962/2017

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA

contro



PERIZIA DI STIMA LOTTO B

C.T.U. ING. BIAGIO VISICCHIO



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare procedura n. 962/2017
BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA
contro

PERIZIA DI STIMA LOTTO B

- **L'immobile di cui al Lotto B** è costituito da un fondo rustico situato in agro di Altamura, contrada La Lamendrella riportato in Catasto al Foglio 218:

part. 1084 di are 19,43, vigneto di cl 2 R.D. € 11,10

distante circa tre chilometri dal centro urbano di Altamura al quale si arriva mediante una tortuosa strada interna.

Tutto il fondo (part. 1084) ha forma quadrangolare e attualmente si presenta incolto; ha accesso diretto dalla strada e secondo il vigente P.R.G. del Comune di Altamura è tipizzato in **zona agricola E1**, zona nella quale sono ammesse costruzioni strettamente legate all'agricoltura su superfici minime di mq 10.000 e Indice di fabbricabilità $I_f = 0,03$ mc/mq.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato del fondo in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendita in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

A tal fine bisogna:

- a) Stimare il probabile *Valore unitario base* con l'ausilio di ricerche relative alla compravendita di fondi simili sul mercato immobiliare del Comune di Altamura;
- b) Evidenziare le peculiarità che caratterizzano il bene in esame individuandone i *fattori intrinseci ed i fattori estrinseci*;
- c) Determinare il probabile *Valore unitario di mercato*, raffrontando il *Valore unitario base* con i *fattori estrinseci ed intrinseci*;

Per la determinazione del più presumibile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha adottato, come sopra accennato, il metodo sintetico-comparativo.



Pertanto il sottoscritto ha anzitutto svolto delle indagini sui prezzi di mercato vigenti per fondi rustici siti nelle immediate vicinanze.

In particolare di seguito il sottoscritto riporta una tabella riassuntiva, specificando che trattandosi di annunci immobiliari, i prezzi unitari richiesti sono stati corretti con un coefficiente di 0,90 che tiene conto della possibile trattativa di acquisto (e quindi della differenza tra il prezzo richiesto nell'annuncio e quello reale concordato a seguito di accordo tra compratore ed acquirente).

N	indirizzo	sup. mq	prezzo €	prezzo unitario €/mq	coeff.	prezzo pesato €/mq
1	c.da Barone	12000	35.000	2,92	0,9	2,63
2	c.da Barone	16000	45.000	2,81	0,9	2,53
3	c.da Casalia	20000	50.000	2,50	0,9	2,25
4	via Corato	23.000	55.000	2,39	0,9	2,15
5	via Ruvo	19.600	45.000	2,30	0,9	2,07
6	c.da Sgarrone	3000	10.000	3,33	0,9	3,00
7	via Ruvo	35000	52.000	1,49	0,9	1,34
8	via Cassano	6200	8.000	1,29	0,9	1,16
SOMMANO						17,12

Se si effettua la media dei valori ricavati nella tabella si ottiene che il valore medio pesato è:

Valore unitario base = $(\Sigma \text{Prezzi pesati})/8 = € 17,12/ 8 = €/\text{mq } 2,14$.

Trattandosi di un valore unitario medio, per tener conto delle particolari caratteristiche del bene da stimare, adottiamo dei coefficienti correttivi pari a:

- 1,20 per tener conto che trattasi di un fondo che ha un fronte e pertanto accesso diretto da strada
- 0,75 in quanto trattasi di un fondo di piccola estensione completamente incolto.

Pertanto il prezzo unitario diventa : $€/mq 2,14 \times 1,20 \times 0,75 = €/mq 1,93$.

Infine il sottoscritto ha calcolato il più probabile valore di mercato (V_m) dell'u.i. oggetto di stima:

$$V_m = 1,93 €/mq \times 1.943 \text{ mq} = € 3750,00$$

Infine, come richiesto dal quesito, il sottoscritto ha effettuato anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno invece che sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

$$€ 3.750 \times 0,85 = € 3.187,49 \text{ che si arrotonda ad } € \mathbf{3.200,00}$$

