

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. E. 206/2022  
G.E. dott.ssa Marina CAVALLO

---

PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO

---

Procedura di Esecuzione Immobiliare promossa da  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARI SOC. COOP. a .r.l.  
in danno di

Esperto del Giudice  
arch. Giovanna ADDARIO  
Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Bari, Sez. A n. 2262  
C.T.U. Tribunale di Bari n. 378

## **SOMMARIO**

---

Premessa .....	3
Completezza della documentazione ex art. 567 .....	3
Identificazione dei beni oggetto della procedura .....	4
Descrizione del bene e assoggettamento della vendita all'I.V.A. ....	5
Accertamento conformità edilizia .....	7
Accertamento conformità catastale e urbanistica .....	7
Verifica proprietà all'atto di pignoramento e sua divisibilità .....	8
Provenienza dei beni .....	9
Formazione dei lotti .....	10
Determinazione del valore (Caratteristiche dimensionali/Calcolo della superficie commerciale/Caratteristiche del bene/Valore degli immobili) .....	10
Stato di possesso .....	13
Espropriazione per pubblica utilità .....	13
Conclusioni .....	13

Riepilogo per bando d'asta immobiliare

### **Allegati:**

1. Verbale accesso
2. Visura storica per immobile – planimetrie catastali
3. Ispezione ipotecaria
4. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio
5. Documentazione urbanistica
6. Dichiarazione di abitabilità
7. Planimetria
8. Allegato fotografico
9. Comunicazione amministratore di condominio – Posizione
10. Computo metrico opere di regolarizzazione urbanistica
11. Check-list

### **Premessa**

La sottoscritta, arch. Giovanna ADDARIO, veniva nominata in data 22/11/2022 Esperto del Giudice nella procedura n. 206/2022 R.G.E., promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARI SOC. COOP. a .r.l. in danno di I

In data 19/12/2022, la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento mediante procedura telematica.

A seguito di contatti telefonici e via pec con il Custode del Giudice, avv. Roberta MASTRORILLI, veniva concordato l'accesso agli immobili in data 19/01/2023 (*cf. allegato 1*).

L'accesso ai beni avveniva regolarmente per mezzo della collaborazione di un esecutato che ne permetteva l'ingresso dal civico n. 31 di Strada San Girolamo in Bari.

L'espletamento dell'incarico si è svolto nelle seguenti fasi:

- Identificazione degli immobili
- Verifica sulla provenienza degli immobili
- Accertamenti presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione.
- Indagini sul mercato immobiliare circoscritto all'area in cui ricadono gli immobili.

Con riferimento agli accertamenti eseguiti, il sottoscritto Esperto ha redatto il presente elaborato peritale di stima.

### **Completezza della documentazione ex art. 567**

Esaminati gli atti della procedura, si è verificato che:

- Il Creditore procedente ha depositato copia del Certificato Notarile (art. 567, comma 2, C.P.C.), il quale si estende per un periodo superiore ai venti anni (1993) a ritroso dalla trascrizione; non ha depositato l'Estratto di Mappa Catastale.
- Il Creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico, reperiti anche dall'Esperto (*cf. allegato 2*).
- Il Creditore procedente non ha depositato il Certificato di Stato Civile degli esecutati. La scrivente ha provveduto ad acquisire Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari (*cf. allegato 4*).

Si controllava la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, e procedeva alla verifica della documentazione prodotta dichiarando che nel fascicolo è presente la relazione notarile della dott.ssa Gaia SINESI notaio in Bari, redatta in data 18/07/2022, riguardante i beni pignorati e relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (1993).

Espletati i controlli relativi alla completezza della documentazione, la sottoscritta accertava che i beni oggetto di esecuzione sono intestati a:

- 
- 

proprietario per 50/100.

### **Identificazione**

I beni oggetto della presente procedura, giusta atto di pignoramento trascritto il 24/05/2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari ai nn. 26913/19939 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARI SOC. COOP. a .r.l. con sede in Bari, c. f.: 04499160721 e contro i signori

I \_\_\_\_\_ per la quota indivisa pari a un mezzo (1/2) della piena proprietà e contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota indivisa pari a un mezzo (1/2) della piena proprietà, consistono in un appartamento sito in Bari alla Strada San Girolamo n. 51 (variazione toponomastica del 12/01/2017 – Pratica n. BA0008914, da “Via Fiera di san Girolamo) e un posto auto coperto ricadente all’interno del piano interrato dello stesso stabile, adibito a parcheggio condominiale (Atto del 20/12/1993, repertorio nn. 228944/22931 – art. 3 Atto di Compravendita).

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bari:

- *appartamento, al foglio 7, particella 1089, subalterno 70, zona cens. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 92 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 84 m<sup>2</sup>, rendita Euro 684,31, strada San Girolamo n. 31, piano primo, scala D;*
- *posto auto coperto, al foglio 7, particella 1089, subalterno 151, zona cens. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 48 m<sup>2</sup>, rendita Euro 83 873, strada San Girolamo n. 31, piano S1;*

in ditta:

\_\_\_\_\_ ota indivisa pari a un mezzo \_\_\_\_\_, per la quota indivisa pari a un mezzo (1/2) della piena proprietà.

In assenza di annotazioni sull’Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, si certifica che i coniugi sono in regime di comunione dei beni (***cf. allegato 4***).

### **Confini:**

L’unità immobiliare confina a nord con area scoperta condominiale adibita a parcheggio, a ovest con proprietà ricadente nello stesso lotto ma con accesso da altra scala, a sud col cortile interno e a est con altra proprietà ricadente nello stesso edificio, col vano scala e vano ascensore.

Il posto auto coperto, di pertinenza della suddetta unità immobiliare, ricade nel parcheggio condominiale posto al piano interrato degli edifici.

### **Caratteristiche della zona**

L’immobile ricade su un’area tipizzata dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Bari come zona B6 di rinnovamento urbano, che è disciplinata dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Il lotto è ubicato in una zona molto prossima al litorale adriatico a nord-ovest di Bari, nel quartiere Marconi-San Girolamo-Fesca, compreso nel Municipio III del capoluogo pugliese.

Il quartiere è a prevalente destinazione residenziale ed è stata oggetto di recente e imponente

riqualificazione ambientale (Waterfront) che l'ha resa zona di attrazione cittadina, nonché di immediato accesso al mare con possibilità di balneazione.



### **Descrizione del bene e assoggettamento della vendita all'I.V.A.**

#### **Ubicazione:**

Bari (San Girolamo) – Strada San Girolamo n. 31 – appartamento al piano 1, scala D e posto auto coperto al piano S1..

Il primo immobile, oggetto della procedura, è un appartamento sito al primo piano (porta d'ingresso a destra uscendo dall'ascensore e composto di tre vani ed accessori) di un edificio facente parte di un fabbricato residenziale composto da sei edifici (denominato "Parco Massimo"), con altrettanti corpi scala, disposti a corte e individuati dalle lettere "A", "B", "C", "D", "E", e "F", con accesso da cancello principale condominiale contrassegnato dal civico 31 di Strada San Girolamo: gli edifici "A", "B", "D" ed "E" sono elevati cinque piani fuori terra, l'edificio "C" da sei piani fuori terra e l'edificio "F" da sette, per un totale di circa n. 90 appartamenti e n. 2 piani attico; al piano terra, il fabbricato a corte si sviluppa attorno ad un'ampia area interna, condominiale, pedonale, caratterizzata da piante e camminamenti ed è costituito da tipologia *a pilotis*, mentre sul fronte esterno prospiciente la via principale vi sono locali commerciali; sul lato nord/ovest del fabbricato è posta la rampa di accesso al piano interrato adibito a posti auto coperti, oltre quelli ubicati all'esterno in area condominiale vincolata a parcheggio.

L'edificio in cui ricade la porzione di proprietà pignorata ha struttura portante intelaiata travi/pilastri e solai in latero-cemento; i prospetti sono intonacati all'interno e rivestiti in mattoni all'esterno. L'unità immobiliare si raggiunge tramite accesso pedonale dall'androne dell'edificio, contraddistinto dalla lettera "D", che distribuisce i collegamenti verticali (scale e ascensore) tra i piani. Le pareti e i pavimenti dell'androne sono rivestiti e si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Si accede all'immobile da porta blindata e, internamente, l'appartamento si compone di un vasto ambiente unico avente funzione di ingresso e zona giorno, con porta di accesso alla cucina, stretta e lunga; attraverso un disimpegno si raggiungono il bano, un bagnetto e le due camere da letto.

L'altezza dei vani è di 2,96 mt, i soffitti e le pareti sono rifiniti con pittura ad acqua o ducotone; i

pavimenti sono in gres ceramico di grandi dimensioni (cm. 35x35).

Di pertinenza dell'unità immobiliare sono un balcone a nord, con accesso dalla sala e dalla camera padronale e uno a sud, sull'interno, su cui affacciano la cucina, il bagno principale e la cameretta: porzione del balcone interno è chiuso da veranda (realizzata in assenza di permesso edilizio) adibita a lavanderia e dispensa: su entrambi i balconi sono presenti due ampi armadi/ripostiglio.

I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica: nel bagno principale vi sono tutti i sanitari, vaso e bidet, il lavabo e la vasca. Il bagnetto non ha finestra, ma l'aerazione forzata, ha un piccolo box doccia, un piccolo lavabo e solo il water.

L'appartamento è in buone condizioni, ad eccezione di una limitata porzione di soffitto (lungo la parete esterna a nord) che è affetta da macchie dovute, a detta del proprietario, ad una vecchia infiltrazione di acqua avvenuta in occasione dei lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare soprastante "*qualche anno fa*"; gli infissi esterni sono in PVC RAL nero con doppio vetrocamera, provvisti di zanzariere, tapparelle in PVC e grate di sicurezza esterne non in buono stato, ma con forte presenza di corrosione.

Gli impianti presenti sono: idrico-sanitario e termico, idrico-fognario, gas, elettrico, citofonico, antenna televisiva.

In particolare si evidenzia:

- impianto termico-a.c.s.: autonomo a gas con caldaia installata sul balcone interno (veranda) e corpi scaldanti in ghisa;
- impianto idrico-fognario: allaccio alla rete cittadina;
- impianto a gas: allaccio alla rete cittadina;
- impianto elettrico: del tipo sottotraccia;
- impianto climatizzazione: assente.

Non sono state fornite certificazioni relative ai predetti impianti e con ogni probabilità si presume che gli stessi non siano rispondenti alle normative in vigore in materia.

Le condizioni di esposizione, illuminazione e di aerazione sono buone, ad eccezione del bagno piccolo senza finestra e della cucina poiché chiusa dalla veranda.

Si rileva la presenza di infiltrazioni nella balastra in cemento del balcone a nord, con fenomeni di fessurazione, ossidazione dei terminali in metallo e di alcuni elementi dei divisori in vetromattone lesionati. (*cf. allegato 8*).

Il secondo immobile è un posto auto coperto, ma non chiuso da pareti, ricadente nel piano interrato dell'edificio, ultimo a destra per chi partendo dalla rampa percorre il corridoio principale da ovest in direzione est, confinante a nord con spazio di manovra, a est e ovest con altro posto auto e a sud con box auto.

Con riferimento all'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del D.P.R. 633/72 aggiornato dalla Legge n. 178 del 30/12/2020, l'Esperto ritiene che la vendita immobiliare non sia soggetta a I.V.A., ma unicamente a Imposta di Registro poiché:

- gli immobili non sono beni strumentali, trattandosi di categorie catastali A/2 e C/6;

- gli esecutati sono persone fisiche.

Si evidenzia che nella risposta a interpello del 10.12.2018 n. 104, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, in presenza di una procedura di liquidazione del patrimonio (L. 3/2012), l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA relativa alla cessione di beni immobili (art. 10 co. 1 n. 8-ter del DPR 633/72) spetta al soggetto sovraindebitato.

### Accertamento conformità edilizia

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia di stima è stato regolarmente edificato a seguito dei seguenti titoli (*cf. allegato 5*):

- Concessione edilizia n. 137/1988
- Autorizzazione edilizia n. 11023 rilasciata dal Comune di Bari in data 24/04/1990
- Variante a C.E. 137/1988 n. 61/1992
- Variante a C.E. 61/1992 n. 221/1993
- CEL n. 1305/2015

L'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 01/05/1995 con Pratica n. 6502 (*cf. allegato 6*).

- L'immobile non è fornito di APE (Attestazione di Prestazione Energetica).

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### Accertamento conformità catastale e urbanistica

Dalla documentazione in atti e dalla visura storica per immobile (*cf. allegato 2*) si ricava che i beni sono intestati a:

- | \_\_\_\_\_ ota indivisa pari a un \_\_\_\_\_
  - | \_\_\_\_\_ , per la quota indivisa \_\_\_\_\_
- pari a un mezzo (1/2) della piena proprietà.

Gli immobili sono identificati catastalmente come segue:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1089	70	2		A/2	3	5 vani	Totale: 92 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 84 m <sup>2</sup>	Euro 684,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA FIERA SAN GIROLAMO n. 31 Scala D Piano I								
Notifica				Partita		1154736		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1089	151	2		C/6	2	14 m <sup>2</sup>		L. 162.400	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/1993 in atti dal 12/08/1999 VENDITA (n. 3066.1/1994)
Indirizzo				VIA FIERA SAN GIROLAMO n. 31 Piano S1								
Notifica				Partita		1154736		Mod.58		-		

(\* Variazione toponomastica del 12/01/2017 protocollo n. BA0008914 – Variazione toponomastica d'ufficio n. 4535.1/2017: via FIERA SAN GIROLAMO in STRADA SAN GIROLAMO)

In sede di sopralluogo, l'Esperto ha accertato che l'unità immobiliare è difforme rispetto alla planimetria catastale richiesta in data 19/07/2023 e agli elaborati grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 221/93 e varianti, visionati in occasione dell'Accesso agli Atti effettuato presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari: tale lieve difformità consiste nella chiusura di porzione del balcone che affaccia sull'interno con veranda (4,40 mq circa).

Quanto alla regolarizzazione della rilevata difformità da parte dell'aggiudicatario, si ritiene che esse non potranno essere sanate ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e successive modifiche – nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Qualora si ritenesse applicabile l'articolo 40 della Legge n. 47 del 28/02/1985 (con riferimento all'articolo 32 del D.L. n. 269 del 30/09/2003 convertito con modificazioni dalla Legge n. 326 del 24/11/2003 - Condonò), gli abusi in questione potrebbero ritenersi sanabili, ferma restando la destinazione residenziale degli stessi, purché le ragioni di credito per le quali si interviene siano anteriori all'entrata in vigore della legge, ovvero anteriori al 25/11/2003 e purché l'abuso sia stato ultimato entro il 31/03/2003.

Quanto alla data di realizzazione del suddetto abuso, è impossibile fissarne con certezza la datazione di esecuzione. Tuttavia, ad un'attenta osservazione dello stato del manufatto, l'Esperto ritiene improbabile che sia anteriore al 25/11/2003).

Quanto, invece, alle ragioni di credito per le quali si interviene, le stesse sono successive alla data 25/11/2003, per le quali ci si riporta alla trascrizione del pignoramento presente in perizia e in atti (24/05/2022).

Alla luce di quanto sopra esposto, si desume che l'abuso in esame non è, ad opinione dell'Esperto, sanabile.

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi sono da ritenersi in ogni caso a carico dell'aggiudicatario e si quantificano in € 1.308,58 (*cf. allegato 10*).

L'intervento di regolarizzazione urbanistica non necessita di variazione catastale.

### **Verifica proprietà all'atto di pignoramento e sua divisibilità**

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente si evince che all'atto del pignoramento degli immobili, gli esecutati, sig.

., risultavano intestatari dei beni, ciascuno per la quota indivisa pari a un mezzo (1/2) della piena proprietà, come confermato dalla visura catastale.

I beni sono pervenuti agli esecutati, in regime di comunione dei beni, giusta atto di compravendita del 20/12/1993 a rogito del notaio Diego Labriola di Bari, rep. n. 228944/22931, trascritto a Bari il 27/12/1993 ai nn. 40627/31008 e sono individuati al Catasto Fabbricati: *appartamento* al foglio 7, particella 1089, subalterno 70, zona cens. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 92 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 84 m<sup>2</sup>, rendita Euro 684,31, strada San Girolamo n. 31, piano primo, scala D e *posto auto coperto*, al foglio 7, particella 1089, subalterno 151, zona cens. 2, categoria C/6, classe 2,



consistenza 48 m<sup>2</sup>, rendita Euro 83 873, strada San Girolamo n. 31, piano S1.

L'Esperto ritiene che non vi sia esigenza di divisibilità dei beni in quanto non vi sono altri comproprietari oltre ai debitori e i beni sono l'uno (posto macchina) di pertinenza dell'altro (appartamento).

### Provenienza dei beni

I coniugi, ed ivi residente alla Strada San Girolamo n. 31 ed ivi residente alla Strada San Girolamo n. 31 hanno acquistato l'immobile oggetto del procedimento dalla società NIPADES SRL con sede in Bari (c.f. 04034020729), per la quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) per ciascuno di essi della piena proprietà con atto di compravendita del 20/12/1993 a rogito del notaio Diego Labriola di Bari, rep. n. 228944/22931, trascritto a Bari il 27/12/1993 ai nn. 40627/31008. Dall'esame della documentazione ex art. 567, secondo comma, del c.p.c. in atti del presente procedimento di esecuzione immobiliare, dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Gaia Sinesi in data 18/07/2022 e dall'ispezione ipotecaria del 14/07/2023 richiesta dall'Esperto protocollo n. BA 147285, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli (non opponibili dall'acquirente)(*cf. allegato 3*):

1. **ISCRIZIONE del 21/06/2017** – Registro Particolare 4056 Registro Generale 25465 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 4603/1417 del 20/06/2017 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
2. **ISCRIZIONE del 26/10/2020** – Registro Particolare 6058 Registro Generale 42316 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4248 del 07/02/2020 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. **TRASCRIZIONE del 24/05/2022** – Registro Particolare 19939 Registro Generale 26913 – Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 3853/2022 del 21/04/2022 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura:

Sulla base delle informazioni acquisite presso la Conservatoria dei RRIL risulta che le spese di cancellazione del pignoramento e delle ipoteche volontarie saranno a cura e spese della procedura.

I costi necessari saranno:

- Cancellazione della trascrizione (pignoramento) n. 26913/19939 del 24/05/2022 :
  - imposta ipotecaria: € 200,00
  - imposta di bollo: € 59,00
  - tasso ipotecaria: € 35,00

per un totale di € 294,00.

- Cancellazione di n. 2 ipoteche n. 25465/4056 del 21/06/2017 e n. 42316/6058 del 26/10/2020)
  - imposta ipotecaria: € 200,00
  - imposta di bollo: € 59,00
  - tasso ipotecaria: € 35,00

per un totale di € 294,00 x 2= € 588,00

L'importo complessivo delle spese a carico della procedura sarà pari a € 882,00.

**Vincoli ed oneri non eliminabili con la procedura esecutiva**

I gravami non eliminabili dalla presente procedura e non opponibili dall'aggiudicatario sono:

- una situazione contabile degli esecutati, aggiornata al 31/12/2022 nei confronti della gestione condominiale pari a un credito di € 22,29 (*cf. allegato 9*);
- i costi di ripristino dei luoghi pari a € 1.308,58, al fine di sanare la difformità accertata in sede di sopralluogo (*cf. allegato 10*).

**Altre informazioni**

Alla data 02/04/2024:

- le spese fisse di gestione e manutenzione dell'unità immobiliare e del posto auto non sono state comunicate dall'amministrazione condominiale
- i millesimi di proprietà sono desumibili dall'*allegato 9*
- attualmente non sono stati deliberati lavori ordinari o straordinari, in essere o futuri, da effettuarsi sull'edificio.

**Formazione dei lotti**

Le unità immobiliari identificate nei precedenti paragrafi, a parere del sottoscritto Esperto, si assumono in un lotto unico in quanto il posto auto coperto che ricade al piano interrato del fabbricato è da ritenersi ad uso dell'unità immobiliare posta al primo piano del medesimo stabile, scala "D", anch'essa oggetto della presente procedura.

**Determinazione del valore dei beni pignorati**

**Caratteristiche dimensionali:**

Dai rilievi eseguiti risultano le seguenti caratteristiche dimensionali:

- Appartamento

Ambiente	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)
Ingresso/sala	34,90	<b>84,00</b>
Cucina	5,00	
Disimpegno	3,15	
Bagno 1	5,63	
Bagno 2	1,97	
Camera da letto 1	15,64	
Camera da letto 2	9,33	
<b>Totale</b>	<b>75,62</b>	
Balcone nord	19,00	20,00
Balcone sud	11,50	12,40

- Posto auto scoperto: mq 14, quantità che rimarrà invariata a seguire.

La superficie lorda (al netto delle aree scoperte) si calcola misurando la superficie al lordo delle murature interne, esterne e interne in comunione con altra proprietà (nella misura massima del 50%,

pertanto fino a uno spessore massimo di 25 cm.).

La superficie lorda delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare (nel caso di specie, balcone e terrazzo) si considera sino al contorno esterno delle stesse.

La superficie lorda consente il calcolo della superficie commerciale che è il parametro per la determinazione della consistenza degli immobili urbani a destinazione residenziale.

**Calcolo della superficie commerciale:**

La superficie commerciale è ottenuta sommando la superficie lorda dei vani con le restanti superfici omogeneizzate, ossia moltiplicate per un coefficiente di differenziazione che corregge le quotazioni e che, per i balconi/terrazze, è pari al 30%:

	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Appartamento (mq)	84,00	1,00	84,00
Balcone nord (mq)	20,00	0,30	6,00
Balcone sud (mq)	12,40	0,30	3,72
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (mqc)</b>			<b>94,00</b>
Valore arrotondato per eccesso di 0,28			

**Valore degli immobili**

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicato in zona periferica di Bari, quartiere San Girolamo, ben servito e collegato sia alla viabilità extraurbana (S.S. 16) che urbana.

L'immobile, come detto, è in prossimità del litorale a nord di Bari, zona che recentemente è stata oggetto di riqualificazione urbana, nonché attrezzata per consentire la balneazione all'utenza cittadina.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima comparativo con metodo diretto, che si basa sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione con beni analoghi (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e stato manutentivo), dal prezzo noto e comparazione con valori tabellari ufficiali.

- Dalla consultazione delle banche dati del mercato immobiliare è stato possibile determinare un prezzo medio unitario commerciale pari a 2.000,00 €/mq.

Non essendo il dato commerciale un valore reale, ma un'ipotesi di vendita, si correggerà facendo la media aritmetica ponderata col dato tabellare dell'OMI.

- Dai dati rilevati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al semestre 2-2023 (per immobili in normale stato conservativo ubicati nella zona "Periferica/S.GIROLAMO - FESCA FINO A LUNGOMARE IX MAGGIO -, Codice di zona D3 – Microzona catastale n. 6 – Tipologia: Abitazioni di tipo economico – Destinazione: Residenziale) si desumono i valori: min. 1.600,00 €/mq e max. 2.000,00 €/mq.

L'Esperto ritiene congruo il valore pari a 1.800,00 €/mq.

- Il valore estrapolato dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari (aggiornato al 2022) per abitazioni recenti (fino a 30 anni) pari a 1.198,00 €/mq non sarà considerato in quanto, a parere della scrivente, non aggiornato.

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'appartamento pignorato è pari a **1.900,00 €/mq**.

L'unico valore di mercato relativo al posto macchina coperto è presente nella banca dati dell'OMI (valori: min 840,00 €/mq e max 1.150,00 €/mq) con un valore medio di **995,00 €/mq**.

Tuttavia, il dato è riferito a posto auto coperto in box, pertanto l'Esperto si rifarà alle direttive dell'Agenzia delle Entrate (Manuale Banca Dati Quotazioni OMI - Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani) che, in merito alle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare e non comunicanti con i vani principali, come qui considerato, ne omogeneizza la superficie a quella dell'immobile di riferimento nella misura del 25%:  
 $\text{mq } 14 \times 25\% = \text{mq } 3,50 \times € 1900,00 = € 6.650,00$ .

Traducendo in formula, si ha l'espressione:  $V = V_m \times S_c \times K$

- V: valore di stima più probabile
- $V_m$ : valore di mercato unitario più probabile
- $S_c$ : superficie commerciale dell'immobile
- K: parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Il parametro K viene individuato in base a coefficienti incrementativi o decrementativi, come media aritmetica dei fattori stabiliti dall'esperto e di seguito elencati:

- coefficiente funzione dell'ubicazione dell'immobile  $k_u = 1,00$ ;
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile  $k_d = 0,98$ ;
- coefficiente funzione dell'orientamento, affaccio, luminosità  $K_{oal} = 0,98$ ;
- coefficiente funzione della razionalità relativo alla distribuzione funzionale degli ambienti  $K_r = 1,00$ ;
- coefficiente di rifinitura e grado tecnologico  $K_{rt} = 0,98$  (assenza conformità);
- coefficiente funzione della regolarità edilizia/urbanistica  $K_{reu} = 0,99$  (desunta problematica urbanistica);
- coefficiente funzione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile  $K_p = 1,05$  (balcone ampio e posto auto coperto);
- coefficiente funzione del livello di piano  $K_l = 0,99$ ;

Il coefficiente k, relativo ai parametri presi in esame, è pari a:

$$K = (K_u \times K_d \times K_{oal} \times K_r \times K_{rt} \times K_{reu} \times K_p \times K_l) = \\ = (1,00 \times 0,98 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,99 \times 1,05 \times 0,99) = 0,97$$

#### **Determinazione del valore di stima V**

Per la determinazione del Valore di stima unitario, si riprenderà l'espressione:

$$V = V_m \times S_c \times K = 1.900,00 \text{ €/mq} \times 94 \text{ mq} \times 0,97 = € 173.242,00 \text{ arrotondabile a } V = € 173.000,00$$

**Il VALORE della piena proprietà dell'appartamento è pari a**

**€ 173.000,00**

Al posto macchina coperto viene attribuito un valore complessivo di:

**Il VALORE della piena proprietà del posto macchina coperto è pari a**

**€ 6.650,00**

**Correzioni di stima**

Come disposto dal Giudice, si provvederà ad applicare un'aliquota forfettaria pari al 15% del valore dell'immobile per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e a garanzia di eventuali vizi occulti.

La lieve regolarizzazione urbanistica, che l'aggiudicatario dovrà conseguire, consiste nella demolizione della veranda realizzata su porzione del balcone a sud in assenza di titoli abilitativi: tale decremento è già stato considerato nel calcolo del coefficiente K con dicitura *coefficiente funzione della regolarità edilizia/urbanistica*  $K_{reu} = 0,99$ .

La somma del valore a base d'asta della piena proprietà dell'appartamento (€ 173.000,00) e il valore della piena proprietà del posto macchina coperto (€ 6.650,00), è pari a € 179.650,00.

Pertanto:

A – Valore di mercato dell'immobile	179.650,00 €
B – Ripristino dei luoghi	0,00 €
C – Spese condominiali insolute	0,00 €
<b>D – Sub totale (A – B – C)</b>	<b>179.650,00 €</b>
E – Abbattimento forfettario 15%	26.947,50 €
<b>Totale (D – E)</b>	<b>152.702,50 €</b>
(arrotondamento)	<b>153.000,00</b>

**Il PREZZO a base d'asta del LOTTO è pari a**

**€ 153.000,00**

**Stato di possesso**

Attualmente, gli immobili sono in uso ai proprietari, signori ;  
l'appartamento contiene beni mobili e apparecchiature elettroniche di proprietà e gli accessi al bene avvenivano regolarmente per mezzo della piena collaborazione di un esecutato residente, il sig.

**Espropriazione pubblica utilità**

Il lotto non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Conclusioni**

Da quanto fin qui esposto e a parere dell'Esperto, premesso che il rilievo fotografico allegato alla presente relazione si deve ritenere fedele all'attuale stato dei luoghi, si evince che:

**Il PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO sito in Bari alla Strada San Girolamo numero civico 31, piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari:  
- appartamento, al foglio 7, particella 1089, subalterno 70**

**- posto auto coperto, al foglio 7, particella 1089, subalterno 151**

**nello stato di fatto in cui si trova, si stima a corpo in**

**€ 153.000,00**

L'Esperto deposita telematicamente la relazione di stima, invia contestualmente copia al creditore precedente e al debitore e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento

Bari, data del deposito

L'Esperto

arch. Giovanna ADDARIO