

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO

G.E. dott. Antonio RUFFINO

n. R.G.E. 479/2018

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

in danno di

██████████ e ██████████



| | | |
|-----|--|----|
| 1. | PREMESSA | 1 |
| 2. | LOTTO UNICO | 1 |
| 2.1 | INQUADRAMENTO TERRITORIALE | 2 |
| 2.2 | DATI URBANISTICI ED EDILIZI | 2 |
| 2.3 | DATI CATASTALI | 2 |
| 2.4 | DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI..... | 3 |
| 2.5 | DATI COSTRUTTIVI | 4 |
| 2.6 | STATO DI OCCUPAZIONE | 4 |
| 2.7 | REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE..... | 4 |
| 2.8 | CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA | 5 |
| 2.9 | FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | 6 |
| 3. | COMPUTO SUPERFICI | 7 |
| 4. | STIMA DEL VALORE DI MERCATO | 8 |
| 4.1 | STIMA SINTETICO-COMPARATIVA..... | 10 |
| 4.2 | STIMA ANALITICA..... | 10 |
| 5. | CONCLUSIONI | 13 |
| | ELENCO ALLEGATI..... | 15 |



1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Umberto Gallo è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione dr. Antonio Ruffino, con provvedimento del 10.10.2018 [cfr. allegato n. 1], quale Esperto in riferimento alla procedura esecutiva n. 479/18 del R.G.E., promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. in danno di [REDACTED] e [REDACTED].

Con lo stesso provvedimento veniva fissato il termine di dieci giorni per l'accettazione dell'incarico attraverso la trasmissione dell'atto di giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale, regolarmente avvenuta il 11.10.2018.

In data 16.10.2018, in accordo con l'avv. Antonio La Battaglia, nominato Custode per la presente procedura esecutiva, veniva comunicato agli esecutati [cfr. allegato n. 2] l'inizio delle operazioni peritali (presso l'unità immobiliare oggetto di indagine), fissato per le ore 16.00 del 29.10.2018.

In data 11.05.2018 richiedo ed acquisivo la documentazione catastale necessaria attraverso la piattaforma telematica Sister dell'Agenzia del Territorio [cfr. allegati n. 3, 4 e 5].

In data 29.10.2018 all'ora fissata, accedevo all'unità immobiliare, alla presenza dell'esecutata e del Custode, ed eseguivo gli opportuni e dovuti accertamenti mediante rilievi planimetrici e fotografici rilevando le principali caratteristiche della stessa unità immobiliare; nel contempo il Custode redigeva apposito verbale di accesso [cfr. allegato n. 6].

In data 29.10.2018 visionavo e ritiravo, presso il Comune di Bari, la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di indagine (già richiesta con nota di accesso agli atti il 18.10.2018) [cfr. allegato n. 7]:

- concessione edilizia n. 151/91 rilasciata il 20.04.1995 relativo al fabbricato per civile abitazione di cui l'appartamento oggetto della presente è parte integrante [cfr. allegato n. 8].

2. LOTTO UNICO

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è costituita su due superfici rispettivamente al settimo ed all'ottavo piano, collegate mediante scala interna, di un immobile di maggior consistenza, sito in Ceglie del Campo – Bari (Ba) alla via Angelantonio Quaranta n. 9; considerata l'inopportunità di una ipotesi di divisione, ho proceduto a stimare l'immobile di che trattasi come un lotto unico.



2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Lo stabile, di cui l'appartamento pignorato è parte integrante, è compreso nella parte della città consolidata Municipio 4 (Carbonara, Ceglie, Loseto); nello specifico è posizionato in una zona, caratterizzata da una serie di edifici residenziali di tipo residenziale similari dalle caratteristiche tipologiche e strutturali tipiche degli anni '70-'80, con buona viabilità d'accesso, in prossimità della S.P. 80, ma non presenta tutti i servizi e le utilità necessarie alle esigenze di un normale nucleo familiare.

2.2 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Lo stabile, di cui l'appartamento pignorato è parte integrante, ricade nella zona omogenea C1 "aree di espansione" del Piano Regolatore Generale del Comune di Bari, per la quale gli indici e parametri sono desumibili dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano.

Lo stabile di cui l'appartamento pignorato è parte integrante, come da consultazione degli archivi comunali, risulta realizzato in forza della concessione edilizia n. 151/91 rilasciata il 20.04.1995.

2.3 DATI CATASTALI

I dati catastali identificativi dell'immobile al 11.10.2018 (data della visura storica) sono i seguenti:

| |
|--|
| Comune di Bari |
| Provincia di Bari |
| Sez. Urb.: CE - Foglio 11 - particella 254 - sub 44 |
| Cat. A/3 - classe 3 - vani 6,5 – superficie catastale mq. 109 (totale escluse aree scoperte mq. 101) - r.c. € 688,18 |
| Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni – ██████████ nato a Bari il 26.07.1975 |
| Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni – ██████████ nata a Carbonara di Bari il 30.08.1973 |
| Confini: a nord e sud con altra proprietà, a ovest con vano scale condominiale, a est con cortile condominiale |

| |
|---|
| Comune di Bari |
| Provincia di Bari |
| Sez. Urb.: CE - Foglio 11 - particella 254 - sub 23 |



Cat. C/6 - classe 2 - superficie catastale mq. 930 - r.c. € 1.392,89

Proprietà per 1/72 in regime di comunione dei beni – ██████████ nato a Bari il 26.07.1975

Proprietà per 1/72 in regime di comunione dei beni – ██████████ nata a Carbonara di Bari il 30.08.1973

Confini: a nord e sud con altra proprietà, a ovest ed est con cortile condominiale

2.4 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'unità immobiliare di che trattasi, è costituita su due superfici al settimo ed all'ottavo piano, collegate mediante scala interna, a cui si accede tramite porte blindate, su entrambi i livelli, frontalmente rispetto alle scale condominiali, e, nel complesso, si presenta in discrete condizioni d'uso e manutenzione con rifiniture di media qualità.

Dalla porta d'ingresso al settimo piano si accede ad un ampio soggiorno finestrato, collegato alla zona pranzo con angolo cucina. Entrambi gli ambienti hanno accesso all'ampio balcone, che si affaccia sul cortile condominiale. È, inoltre, presente un piccolo bagno nei pressi dell'ingresso. Si evidenzia la circoscritta presenza di umidità all'intradosso del solaio del vano soggiorno.

Come detto, tramite una scala interna si accede all'ottavo piano dove è presente la zona notte, composta da una camera da letto matrimoniale e da una singola, dalle quali si accede all'ampio balcone con veranda, che si affaccia sul cortile condominiale. Sono, inoltre, presenti un bagno ed un ripostiglio.

Gli ambienti presentano, nel complesso, un discreto rapporto aeroilluminante. L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, ciascuno collegato alle rispettive reti di esercizio. Non è stata fornita alcuna documentazione circa la rispondenza degli stessi alle normative vigenti in materia.

Si specifica che oltre il posto auto al livello interrato, oggetto di pignoramento, meglio individuato nelle planimetrie allegate [cfr. *allegato n. 10*], agli Esecutati è assegnato un posto auto, non meglio identificato, anche nel cortile condominiale che affaccia su via Quaranta.

Inoltre, come da dichiarazione dell'Amministratore del Condominio datata 02.11.2018 [cfr. *allegato n. 11*], l'esposizione degli Esecutati a Novembre 2018 è pari a € 484,58, relativamente al Condominio di Via A. Quaranta nr. 9 (cod.fisc. 93083310727), mentre è pari a € 206,85, relativamente all'Intercondominio di Via Quaranta nr. 3/5/7/9 (cod.fisc. 93263430725) inerente alla gestione del garage sotterraneo. Inoltre non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.



2.5 DATI COSTRUTTIVI

Lo stabile, di cui l'appartamento pignorato è parte integrante, presenta una struttura intelaiata in c.a., con orizzontamenti piani, costituiti da solai laterocementizi. Alla luce di un'indagine non finalizzata non si evidenziano particolari lesioni o manifestazioni tali da far ipotizzare dissesti di natura statica.

2.6 STATO DI OCCUPAZIONE

Al giorno del sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dalla signora [REDACTED] e dal signor [REDACTED], proprietari dell'immobile, con i figli, come risulta dal verbale di accesso [cfr. allegato n. 6] e da certificato di residenza [cfr. allegato n. 12].

2.7 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

A valle delle accurate indagini presso gli uffici comunali, è stata reperita la concessione edilizia n. 151/91 [cfr. allegato n. 8], relativa al fabbricato per civile abitazione di cui l'appartamento oggetto della presente è parte integrante, con parere favorevole del 15.02.1995 e rilasciata il 20.04.1995, variante in sanatoria per i lotti 20 e 21 della zona 167 di Ceglie del Campo rispetto all'originaria Concessione n. 91/84 e della successiva variante n. 388/87;

Si specifica che, come da dichiarazione allegata [cfr. allegato n. 13], agli atti della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari risulta presentata un'istanza di agibilità in data 11.06.1990, rubricata al n. 5948, a nome della Coop. Lysa s.r.l. per l'immobile di cui l'appartamento oggetto della presente è parte integrante. Ad oggi non risulta rilasciato il relativo Certificato di Agibilità.

Inoltre, non risulta presentata alcuna istanza all'Ufficio Condono del Comune di Bari né a nome dell'attuale proprietaria né a nome dei precedenti proprietari relativamente alla veranda all'ottavo piano, come da dichiarazione allegata datata 08.11.2018 [cfr. allegato n. 14].

L'attuale planimetria [cfr. allegato n. 9], come rilevata in occasione del sopralluogo, non risulta conforme a quella di progetto allegata alla concessione edilizia ed a quella catastale, per una difformità planimetrica al settimo piano consistente nella diversa configurazione del bagno e del vano pranzo/cucina ed alla presenza della veranda all'ottavo piano.



Pertanto, l'eventuale acquirente dovrà provvedere a sanare, ai sensi della normativa vigente, tale abuso edilizio o, in alternativa, a ripristinare lo stato dei luoghi, demolendo la veranda.

Per la regolarizzazione presso il Catasto ed il Comune si prevede un impegno di spesa presumibilmente pari a complessivi euro 3.000,00 (compreso l'onorario del tecnico).

2.8 CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Come si evince dalla relazione notarile del 31.07.2018 a firma del Notaio Gigino Rollo in atti, le unità immobiliari oggetto di indagine e valutazione è pervenuto tramite:

- *atto tra vivi di compravendita per Notar Arturo Della Monica del 10.03.2004 (rep. 67061/11534) trascritto il 17.03.2004 ai nn. 13289/9307 – [redacted] (nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]) e [redacted] (nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]) cedono a [redacted] (nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]) e [redacted] (nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]) quota 1/2 proprietà superficaria ciascuno in comunione legale del bene in Bari CF Sez. CE Fg. 11 Mapp. 254/44 e quota 1/72 proprietà superficaria ciascuno in comunione legale del bene in Bari CF Sez. CE Fg. 11 Mapp. 254/23;*
- *atto tra vivi di compravendita per Notar Michele Costantini del 11.10.1999 (rep. 207918) trascritto il 11.10.1999 ai nn. 36557/24543 – [redacted] (nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]) e [redacted] (nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]) in regime di comunione legale cedono a [redacted] (nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]) e [redacted] (nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]) quota 1/2 proprietà superficaria ciascuno in comunione legale del bene in Bari CF Sez. CE Fg. 11 Mapp. 254/44 e quota 1/72 proprietà superficaria ciascuno in comunione legale del bene in Bari CF Sez. CE Fg. 11 Mapp. 254/23;*
- *atto tra vivi di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per Notar Michele Costantini del 28.06.1999 (rep. 207777) trascritto il 19.07.1999 ai nn. 27637/18936 – la Società Lysa Soc. Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata (con sede in Ceglie del Campo, C.F. 00892130725) cede a [redacted] (nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]) e [redacted] (nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]) quota 1/2 proprietà superficaria ciascuno in comunione legale del bene in Bari CF Sez.*



CE Fg. 11 Mapp. 254/44 e quota 1/72 proprietà superficiaria ciascuno in comunione legale del bene in Bari CF Sez. CE Fg. 11 Mapp. 254/23;

- convenzione edilizia del 10.05.1985 per Notar Michele Costantini trascritta il 30.05.1985 ai nn. 17200/13953 – il Comune di Bari (C.F. 80015010723) ha concesso a favore della Società Lysa Soc. Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata (con sede in Ceglie del Campo, C.F. 00892130725) il diritto di superficie per anni 99 sulla porzione di suolo edificatorio in Bari CT Fg. 11 Mapp. 310, 314, 254, 303, 258, 307, 250, 304, 318, 260 e 305 per totali mq 2867;
- atto di compravendita per Notar Michele Costantini del 10.05.1985 trascritto il 30.05.1985 ai nn. 17200/13953 – la Società Lysa Soc. Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata (con sede in Ceglie del Campo, C.F. 00892130725) cede al Comune di Bari (C.F. 80015010723) i terreni in Bari CT Fg. 11 Mapp. 310, 314, 254, 303, 258, 307, 250, 304, 318, 260 e 305 per totali mq 2867;
- atto di compravendita per Notar Michele Costantini del 09.05.1985 trascritto il 28.05.1985 ai nn. 16982/13779 – la società Helio Barensis Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata (con sede in Bari, C.F. 00892120726) cede alla Società Lysa Soc. Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata i terreni in Bari CT Fg. 11 Mapp. 303 (are 1,05), 304 (are 0,65) e 305 (are 1,63);
- atto di compravendita per Notar Vito Padolecchia del 14.02.1979 (rep. 96041) trascritto il 09.03.1979 ai nn. 7564/6730 – la Società Lysa Soc. Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata (con sede in Ceglie del Campo, C.F. 00892130725) acquista da ██████████ (nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████) per quota 1/1 proprietà dei terreni in Bari CT Fg. 11 Mapp. 250 (are 24,22) e 254 (are 24,46) e da ██████████ (nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████) i terreni in Bari CT Fg. 11 Mapp. 258 (are 17,42) e 260 (are 7,10).

2.9 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla predetta relazione notarile in atti a carico delle unità immobiliari sopra descritte risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- costituzione di vincolo per Notar Michele Costantini del 11.12.1987 trascritto il 18.12.1987 ai nn. 41431/31351 a carico della Società Lysa Soc. Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata (con sede in Ceglie del Campo, C.F.



00892130725) a favore del Comune di Bari (C.F. 80015010723) sui terreni in Bari CT Fg. 11 Mapp. 310, 314, 254, 303, 258, 307, 250, 304, 318, 260 e 305;

- *ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo) per Notar Arturo Della Monica del 10.03.2004 (rep. 67062) trascritta il 17.03.2004 ai nn. 13293/2531 per somma totale € 240.000,00 e somma capitale € 120.000,00 con scadenza a 25 anni a carico di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]) a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. (con sede in Roma, C.F. 00651990582) per quota 1/2 proprietà superficiaria ciascuno in comunione legale del bene in Bari CF Sez. CE Fg. 11 Mapp. 254/44 e quota 1/72 proprietà superficiaria ciascuno in comunione legale del bene in Bari CF Sez. CE Fg. 11 Mapp. 254/23;*
- *atto esecutivo portante verbale di pignoramento immobili del 06.06.2018 (rep. 6349) trascritto il 05.07.2018 ai nn. 30629/22105 a carico di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]) a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. (con sede in Roma, C.F. 00651990582) per quota 1/2 proprietà superficiaria ciascuno in comunione legale del bene in Bari CF Sez. CE Fg. 11 Mapp. 254/44 e quota 1/72 proprietà superficiaria ciascuno in comunione legale del bene in Bari CF Sez. CE Fg. 11 Mapp. 254/23.*

In data 05.07.2018 è stata effettuata un'ispezione ipotecaria [cfr. allegato n. 15] attraverso la piattaforma telematica Sister dell'Agenzia del Territorio da cui non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'immobile.

3. COMPUTO SUPERFICI

Il criterio adottato per la determinazione delle superfici è quello indicato al D.P.R. 23.03.98 n. 138, che assume metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Nell'ambito di una singola unità abitativa, come nel caso in essere, la superficie commerciale è pari alla somma dei singoli vani e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo (così come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" redatte dall'Agenzia del Territorio).



Per quanto riguarda l'unità immobiliare, oggetto di perizia, le superfici nette dei vani sono così suddivise (si rimanda alla planimetria di rilievo allegata per maggiori dettagli):

| SUPERFICI NETTE | | |
|--------------------------------------|------------|---------------|
| soggiorno | mq. | 29,06 |
| pranzo/cucina | mq. | 11,82 |
| bagno 1 | mq. | 2,19 |
| disimpegno | mq. | 6,15 |
| bagno 2 | mq. | 4,94 |
| letto 1 | mq. | 11,51 |
| letto 2 | mq. | 13,03 |
| ripostiglio | mq. | 4,94 |
| balcone 1 | mq. | 14,62 |
| balcone 2 | mq. | 14,62 |
| TOTALE SUPERFICIE UTILE NETTA | mq. | 112,88 |

Come detto, per il calcolo della superficie commerciale, si è fatto riferimento alle Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e nello specifico:

| SUPERFICIE COMMERCIALE | | |
|--------------------------------------|------------|---------------|
| vani principali e accessori diretti | | |
| soggiorno, pranzo/cucina, ... [*] | mq. | 95,67 |
| pertinenze esclusive di ornamento | | |
| balconi (sup. lorda) | mq. | 29,24 |
| balconi (sup. omogeneizzata) [**] | mq. | 8,77 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | mq. | 104,44 |

[*] si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

[**] per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; va computata qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30%, fino a mq. 25.

A queste superfici si aggiungono mq 12,5 del posto auto coperto al piano seminterrato e mq 12,5 del posto auto scoperto nel cortile condominiale su via Quaranta.

4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare di che trattasi, è stata svolta preliminarmente un'approfondita indagine finalizzata a stabilire una quotazione media per immobili con caratteristiche simili.



Attraverso la consultazione di siti specializzati e di alcune agenzie immobiliari sono stati rinvenuti i seguenti valori unitari:

| Bari (Ba) | | | |
|---|--------|--------------|---------------|
| Appartamento - via A. Quaranta | | | |
| 4 locali + 2 bagni e cucina | mq 122 | € 120.000,00 | €/mq 985,00 |
| Appartamento - via A. Quaranta | | | |
| 4 locali + 2 bagni e cucina | mq 90 | € 160.000,00 | €/mq 1.775,00 |
| Appartamento - via N. Manzari | | | |
| 4 locali + 2 bagni e cucina | mq 110 | € 139.000,00 | €/mq 1.265,00 |
| Appartamento - via N. Manzari | | | |
| 2 locali + 1 bagno e cucina | mq 70 | € 125.000,00 | €/mq 1.785,00 |
| Appartamento - via N. Manzari | | | |
| 3 locali + 2 bagni e cucina | mq 110 | € 165.000,00 | €/mq 1.500,00 |
| fonte: www.immobiliare.it | | | |

Attraverso la consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate si sono ricavati i seguenti dati relativi alle quotazioni immobiliari, pubblicate con cadenza semestrale, per l'ambito territoriale omogeneo (zona OMI) di riferimento e per la tipologia immobiliare residenziale, in condizioni ordinarie:

| AGENZIA DELLE ENTRATE | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|-------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| Banca dati delle quotazioni immobiliari | | | | | | | |
| risultato interrogazione: anno 2018 - semestre 1 | | | | | | | |
| provincia | Bari | | | | | | |
| comune | Bari | | | | | | |
| fascia/zona | Suburbana/QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO | | | | | | |
| codice zona | E4 | | | | | | |
| microzona | 8 | | | | | | |
| tipologia prevalente | abitazioni di tipo economico | | | | | | |
| destinazione | residenziale | | | | | | |
| tipologia | Stato conservativo | Valore mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
| | | min | max | | min | max | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1.250 | 1.500 | L | 4,1 | 5 | L |
| Posti auto coperti | Normale | 600 | 800 | L | 2,5 | 3,3 | N |
| Posti auto scoperti | Normale | 370 | 530 | L | 1,5 | 2,2 | N |

Sulla base dei dati raccolti è stata svolta la stima del valore di mercato dell'immobile attraverso due procedimenti: quello sintetico-comparativo e quello analitico.



4.1 STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Il metodo di stima sintetico-comparativo è incentrato sulla ricognizione di prezzi storici e certi che, in ragione della loro rappresentatività, si pongono come idonei parametri di determinazione del valore da attribuire al bene oggetto della stima, allorché i prezzi di confronto riguardino immobili forniti di caratteristiche, per lo meno, analoghe a quelle proprie dell'immobile da valutare, sia relativamente alla disciplina urbanistica delle rispettive zone di appartenenza sia alla tipologia.

Considerando le caratteristiche estrinseche (ubicazione, dotazione di servizi e spazi pubblici, qualità dell'ambiente esterno...) ed intrinseche (grado di rifinitura interna ed esterna, stato di manutenzione delle strutture e degli impianti, età dell'edificio) dell'immobile, rinvenute in fase di sopralluogo, si può ragionevolmente assumere il valore unitario di mercato pari a **€/mq. 1.400,00** (valore medio tra quelli rinvenuti nel paragrafo precedente).

| OMI (€/mq) | Agenzie immobiliari (€/mq) | Valore medio (€/mq) |
|---------------------------|---|---------------------|
| $(1.250+1.500)/2 = 1.375$ | $(985+1.775+1.265+1.785+1.500)/5 = 1.450$ | 1.400 |

Tale valore unitario, condivisibile anche sulla base della personale esperienza, rapportato alla superficie commerciale complessiva rilevata pari in c.t. a **mq. 104,44** permette di definire un valore di stima pari a:

$$\text{€/mq. } 1.400,00 \times \text{mq. } 104,44 = \text{€ } 146.200,00 \text{ in c.t. (euro centoquarantaseimiladuecento).}$$

A questo importo va aggiunto il valore del posto auto coperto pari a € 7.500 (mq 12,5 x €/mq 600) e del posto auto scoperto pari a € 4.625 (mq 12,5 x €/mq 370), per un valore di stima totale pari a € **158.400,00**.

4.2 STIMA ANALITICA

A verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento di stima sintetica si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, che prende il nome di capitalizzazione dei redditi.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare calcolando il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione (parametro che rispecchia sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare).



Innanzitutto, si è stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile, calcolandolo come somma di 12 annualità mensili sulla base dei valori di locazione (€/mq x mese) forniti dall'O.M.I.

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|----------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1.250,00 | 1.500,00 | L | 4,1 | 5 | L |

| | | |
|--------------------------------------|--|-------------|
| superficie commerciale dell'immobile | 104,44 | mq |
| valore di locazione medio | $(4,10 + 5,00) / 2 = 4,55$ | €/mq x mese |
| reddito lordo mensile | $(104,40 \times 4,65) = 475,20$ | € |
| reddito lordo annuale | $(475,20 \times 12 \text{ mesi}) = 5.702,42$ | € |

Successivamente si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese.

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo (*Teoria e metodo dell'estimo urbano*, 1996).

| spese in detrazione | minimo | massimo | media | subject |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| manutenzione | 2,00% | 6,00% | 4,00% | 4,00% |
| servizi | 2,00% | 5,00% | 3,50% | 3,50% |
| inesigibilità | 1,00% | 3,00% | 2,00% | 2,00% |
| assicurazioni | - | - | 0,50% | 0,50% |
| ammortamento | 1,00% | 2,50% | 1,50% | 1,50% |
| amministrazione | 1,00% | 3,00% | 1,80% | 1,80% |
| imposte | - | - | 11,25% | 11,25% |
| totale | 18,75% | 31,25% | 24,55% | 24,55% |

$$\text{reddito annuale netto} = € (5.702,42 - 5.702,42 \times 0,2455) = € 4.302 \text{ in c.t.}$$

Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile.



Per il calcolo del saggio medio si è fatto riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (*Estimo*, volume II, 1996) ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

| | saggio di capitalizzazione netto | | |
|------------------------------|----------------------------------|---------|-------|
| | minimo | massimo | medio |
| centro di grande dimensione | 0,50% | 4,50% | 2,50% |
| centro di media dimensione | 1,50% | 5,50% | 3,50% |
| centro di piccola dimensione | 2,00% | 6,00% | 4,00% |

Per il Comune di Bari, al cui interno ricade l'immobile oggetto di stima, si è scelto un saggio di capitalizzazione medio pari al **2,50%**, facendo ricadere Bari tra i centri di grande dimensione alla luce dei suoi 326.799 abitanti.

Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile.

Questi coefficienti sono sempre stati desunti dalle indicazioni fornite dell'Orefice che per ogni gruppo di caratteristiche ha stabilito dei range di percentuali che possono essere aggiunte o sottratte.

| caratteristiche | % dell'Orefice | aggiunte | detrazioni |
|---|----------------|----------|------------|
| caratteristiche posizionali estrinseche | | | |
| centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti | ±0,22 % | 0,18% | 0,00% |
| presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale | ±0,28 % | 0,00% | 0,07% |
| qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali | ±0,18 % | 0,00% | 0,00% |
| livello di inquinamento ambientale. presenza di verde pubblico o privato | ±0,80 % | 0,06% | 0,00% |
| disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | ±0,60 % | 0,00% | 0,06% |
| caratteristiche posizionali intrinseche | | | |
| caratteristiche di panoramicità | ±0,36 % | 0,36% | 0,00% |
| caratteristiche di prospicenza e di luminosità | ±0,20 % | 0,00% | 0,10% |
| quota rispetto al piano stradale | ±0,08 % | 0,00% | 0,04% |
| dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti | ±0,06 % | 0,00% | 0,00% |
| caratteristiche intrinseche | | | |



| | | | |
|---|---------|--------------|--------------|
| grado di rifinitura interna ed esterna livello tecnologico e di efficienza dei servizi | ±0,16 % | 0,00% | 0,04% |
| necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. sicurezza delle situazioni strutturali | ±0,12 % | 0,06% | 0,00% |
| età dell'edificio | ±0,10 % | 0,05% | 0,00% |
| caratteristiche produttive | | | |
| possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) | ±0,06 % | 0,00% | 0,00% |
| suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione | ±0,04 % | 0,00% | 0,00% |
| | | 0,71% | 0,31% |

saggio di capitalizzazione netto = saggio medio + aggiunte – detrazioni = $(2,50 + 0,71 - 0,31)\% = 2,90\%$

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il saggio di capitalizzazione "corretto" mediante le aggiunte e/o detrazioni, individuando così il valore del bene immobile per via analitico – ricostruttiva.

valore di stima = € 4.302 / 2,90% = **€ 148.350** in c.t.

A questo importo va aggiunto il valore del posto auto coperto pari a € 7.500 (mq 12,5 x €/mq 600) e del posto auto scoperto pari a € 4.625 (mq 12,5 x €/mq 370), per una valore di stima totale pari a **€ 160.500,00** in c.t..

5. CONCLUSIONI

Preliminarmente occorre sottolineare che sull'immobile oggetto di valutazione grava il diritto di superficie a favore del Comune di Bari in forza della convenzione edilizia del 10.05.1985 per Notar Michele Costantini trascritta il 30.05.1985 ai nn. 17200/13953.

Mediando i valori di stima, ricavati con i procedimenti precedentemente descritti, si perviene al più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato e precisamente:

valore di stima = € $(158.400 + 160.500) / 2 = € 159.450,00$



Così come richiesto tale valore va ridotto di un aliquota pari ad un 15% (per tener conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc.) e del costo per la regolarizzazione di quanto innanzi specificato:

valore a base d'asta = € (159.450 – 159.450 x 0.15 – 3.000 – 700) = € 131.850,00 in c.t.

(euro centotrentunomilaottocentocinquanta)

Si ritiene utile evidenziare che, salvo diverso parere del G.E., il vincolo al regime circolatorio dei bani realizzati in regime di edilizia agevolata, così come stabilito dalla Sentenza n. 13345 del 28.05.2018 emessa dalla Seconda Sezione della Corte di Cassazione Civile, venga meno in caso di vendita in sede esecutiva così come previsto dall'art. 568, primo e secondo comma, del Codice di Procedura Civile.

Assolto il mandato affidato deposito la presente relazione unitamente a tutti gli allegati, il tutto in assolvimento dell'incarico conferito e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 10/12/2018



ELENCO ALLEGATI

1. Decreto di nomina;
2. Comunicazione inizio operazioni peritali agli Esecutati;
3. Visure storiche per immobile;
4. Planimetria catastale - Foglio 11 - particella 254 – sub 44;
5. Planimetria catastale - Foglio 11 - particella 254 – sub 23;
6. Verbale di accesso del 29.10.2018;
7. Copia della richiesta di documentazione al Comune;
8. Concessione edilizia n. 151/91;
9. Planimetria attuale di rilievo;
10. Individuazione posto auto al piano seminterrato;
11. Dichiarazione dell'Amministratore di Condominio;
12. Certificato di residenza;
13. Dichiarazione assenza agibilità del Comune di Bari;
14. Dichiarazione assenza istanze di condono del Comune di Bari;
15. Ispezione ipotecaria;
16. Documentazione fotografica;
17. Schema riassuntivo a base d'asta;
18. Checklist sistema conservatoria.

