

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare procedura n. 962/2017

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA

contro



PERIZIA DI STIMA LOTTO A

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 A

PERIZIA DI STIMA LOTTO A

L'immobile di cui al Lotto A è costituito da un appartamento di tipo economico situato al terzo piano di una palazzina a tre piani, senza ascensore, costruito negli anni sessanta, costituita da un appartamento a piano, situata nel centro urbano di Altamura; ha accesso da un androne scale situato in via San Pasquale 33; tale appartamento è formato da un ampio vano che funge da ingresso, soggiorno e cucina situata sulla destra di chi entra; un corridoio, situato sulla sinistra dell'ingresso, conduce a due camere da letto poste in fondo e a due bagni situati sulla sinistra; Una camera da letto e i due bagni prendono aria e luce da un cavedio interno, mentre l'altra camera da letto prende luce da una veranda situata sulla destra che si affaccia su una stradina privata perpendicolare a la via San Pasquale. Poichè trattasi di piano attico, dal vano soggiorno e cucina si accede ad un ampio terrazzo con affaccio su via San Pasquale, coperto con una struttura in legno lamellare.

Tutto l'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione, ristrutturato di recente, con pavimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio anodizzato e vetrocamera, infissi interni in legno, completo di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico, idrico e fognante.

Dall'Atto di donazione da [REDACTED] del 09/12/2003 Rep. 29962 del notaio De Bellis Lorenzo di Gravina di Puglia risulta inoltre che [REDACTED] potrà eventualmente edificare sull'area sovrastante l'intero fabbricato senza corrispondere alcuna indennità agli altri.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia il fabbricato fu costruito parte con licenza edilizia prot. 2786 del 21/12/1966, parte abusivamente sanata con condono edilizio per la quale è stata rilasciata concessione in sanatoria il 13/04/1999 n. 2852/C.



Allo stato attuale l'appartamento situato al terzo piano di proprietà di [REDACTED] presenta una disposizione degli spazi interni differente da quella di progetto, oltre alla copertura di tutto il terrazzo d'attico che si affaccia sulla via San Pasquale realizzata con una struttura in legno lamellare che sporge oltre il filo di facciata del fabbricato. Per sanare tali opere non autorizzate bisogna eliminare la parte sporgente oltre il filo di facciata del fabbricato e presentare un progetto di sanatoria con il pagamento della relativa sanzione amministrativa.

Di seguito il sottoscritto riporta in forma tabellare il riepilogo delle varie superfici dei locali costituente l'unità immobiliare e delle superfici commerciali degli stessi locali (che tengono dunque conto delle murature):

N	DESTINAZIONE			SUP. NETTA	SUP. MURATURE	SUP. LORDA
1	INGRESSO	3,95	5,75	22,71	2,86	25,57
2	CUCINA	2,65	3,65	9,67	2,25	11,92
3	LETTO	4,10	4,65	19,07	3,50	22,57
4	DISIMPEGNO	1,20	7,90	9,48	2,37	11,85
5	BAGNO	1,20	3,95	4,74	0,80	5,54
6	BAGNO	1,67	3,40	5,68	1,02	6,70
7	LETTO	4,20	2,95	12,39	2,26	14,65
8	VERANDA	2,45	2,40	5,88	1,46	7,34
9	TERRAZZO	3,75	7,60	28,50	2,25	30,75
	SUPERFICIE TOTALE			118,12		136,89

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili 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:

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



d) Determinare il più probabile *Valore di mercato* moltiplicando il *Valore unitario di mercato* con la *superficie ragguagliata*.

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 di mercato sui prezzi di mercato vigenti per immobili siti nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili dell'unità immobiliare della presente stima.

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	via Treviso	135	195.000,00	1.444,44	0,9	1.300,00
2	via Leopoldo Laudati	50	50.000,00	1.000,00	0,9	900,00
3	via selva	85	105.000,00	1.235,29	0,9	1.111,76
4	via Pietro Colletta	120	155.000,00	1.291,67	0,9	1.162,50
5	via San Pasquale	80	95.000,00	1.187,50	0,9	1.068,75
6	via la Carrera	90	145.000,00	1.611,11	0,9	1.450,00
7	via Ugo Foscolo	133	150.000,00	1.127,82	0,9	1.015,04
8	via Novella	210	290.000,00	1.380,95	0,9	1.242,86
9	via Ric. di Mendicità	100	129.000,00	1.290,00	0,9	1.161,00
10	via san giuseppe	250	260.000,00	1.040,00	0,9	936,00
			SOMMANO			11.347,91

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

Valore unitario base = $(\Sigma \text{Prezzi pesati})/10 = € 11.347,91/ 10 = \text{€/mq } 1.134,79$

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 immobile ristrutturato di recente in ottimo stato di manutenzione

- 0,90 in quanto trattasi di un appartamento al terzo piano privo di ascensore

Pertanto il prezzo unitario diventa : €/mq $1.134,79 \times 1,20 \times 0,90 = \text{€/mq } 1.225,57$

A seguito quindi della determinazione del valore unitario stimato, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicarlo, tenendo conto della superficie della u.i., compreso le murature:

N	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Coeff. correttivo	Sup. commerciale
1	INGRESSO	25,57	1,00	25,57
2	CUCINA	11,92	1,00	11,92
3	LETTO	22,57	1,00	22,57
4	DISIMPEGNO	11,85	1,00	11,85
5	BAGNO	5,54	1,00	5,54
6	BAGNO	6,7	1,00	6,70
7	LETTO	14,65	1,00	14,65
8	VERANDA	7,34	0,80	5,87
9	TERRAZZO	30,75	0,25	7,69
	SUPERFICIE TOTALE			112,36

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

$$V_m = V_{ub} \times S_c = 1.225,57 \text{ €/mq} \times 112,36 \text{ mq} = \text{€ } 137.705,40.$$

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:

$$= \text{€ } 137.705,40 \times 0,85 = \text{€ } 117.049,59$$

Per sanare la copertura del terrazzo effettuata senza autorizzazione si calcola l'importo dei lavori necessari per renderla a norma ovvero la rimozione della parte eccedente il filo del fabbricato compreso lo spostamento dei pilastrini in legno ed il riposizionamento delle grondaie pari a: mt. $7,50 \times 1,00 = \text{mq } 7,50 \times \text{€/mq } 40,00 = \text{€ } 3.000,00$

nonché l'oblazione per la sanatoria pari a



$$\text{mq } 20,65 \times \text{€/mq } 60,00 = \text{€ } 1.239,00$$

Pertanto il valore finale dell'immobile ammonta a:

$$\text{€ } 117.049,59 - 3.000,00 - 1.239,00 = \text{€ } 112.810,59 \text{ che si arrotondano a € } \mathbf{113.000,00}$$

