



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**DOTT.SSA MARINA CAVALLO**

*PROCEDURA ESECUTIVA*

*28/2020 R.G.*

<b>CREDITORE PROCEDENTE:</b>	<b>SIENA NPL 2018 S.R.L.</b> c/o Avv. MICHELE BELLOMO
<b>DEBITORE ESECUTATO:</b>	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PERIZIA DI STIMA CON ALLEGATI**

**LOTTO 2**

Redatta da:



**ing. Salvatore DEFINO**

Via Demetrio Marin n. 9 - Bari

080 5024720 – salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Indice**

1.	<i>Identificazione dei beni oggetto di stima – Lotto 1</i> .....	3
2.	<i>Analisi certificazione ipocatastale</i> .....	4
a)	Formalità e pregiudizi contro.....	4
b)	Provenienza nel ventennio .....	4
3.	<i>Descrizione analitica dell’immobile</i> .....	5
	Stato di possesso dell’immobile.....	6
	Regolarità dei beni sotto il profilo tecnico ed urbanistico .....	6
	Oneri derivanti da regolarizzazione urbanistica .....	6
	Divisibilità del Bene.....	6
4.	<i>Stima del Lotto</i> .....	6
	Criterio di stima adottato.....	6
	Superficie Convenzionale Vendibile.....	7
	Valutazione dell’immobile .....	7
	Valore medio di mercato .....	8
	Adeguamento per differenza oneri.....	9



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA – LOTTO 1**

Catastralmente il cespite è censito presso il NCEU del Comune di Alberobello (Ba) con i seguenti riferimenti:

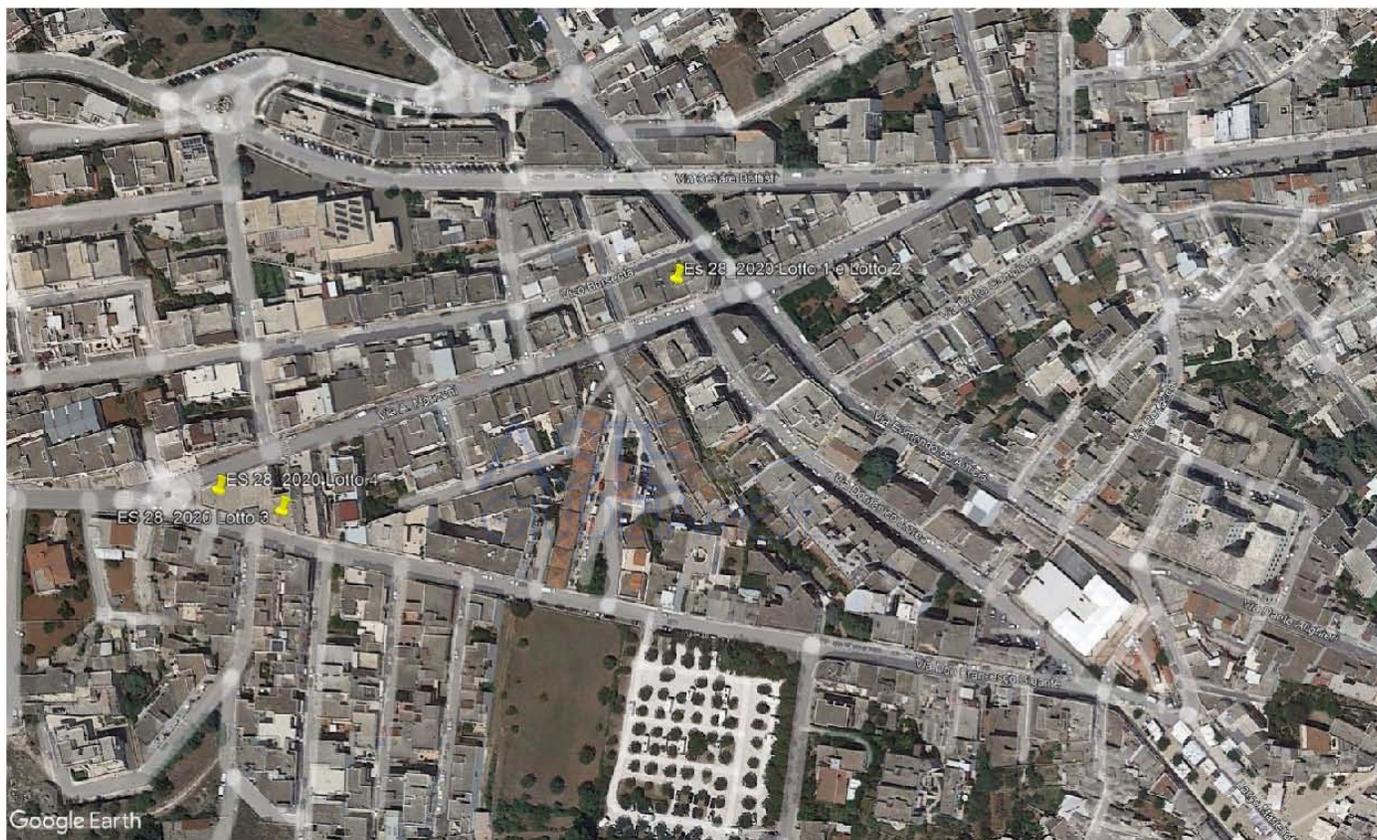
Dati della richiesta	Comune di ALBEROBELLO ( Codice: A149)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 27 Particella: 408 Sub.: 4

**INTESTATI**

1		(8) Usufrutto per 1/1
2		(2) Nuda proprietà per 1/1

**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	Urbana	27	408	4			A/2	2	6,5 vani	Totale: 152 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 146 m <sup>2</sup>	Euro 621,04	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MANZONI piano: 2;										



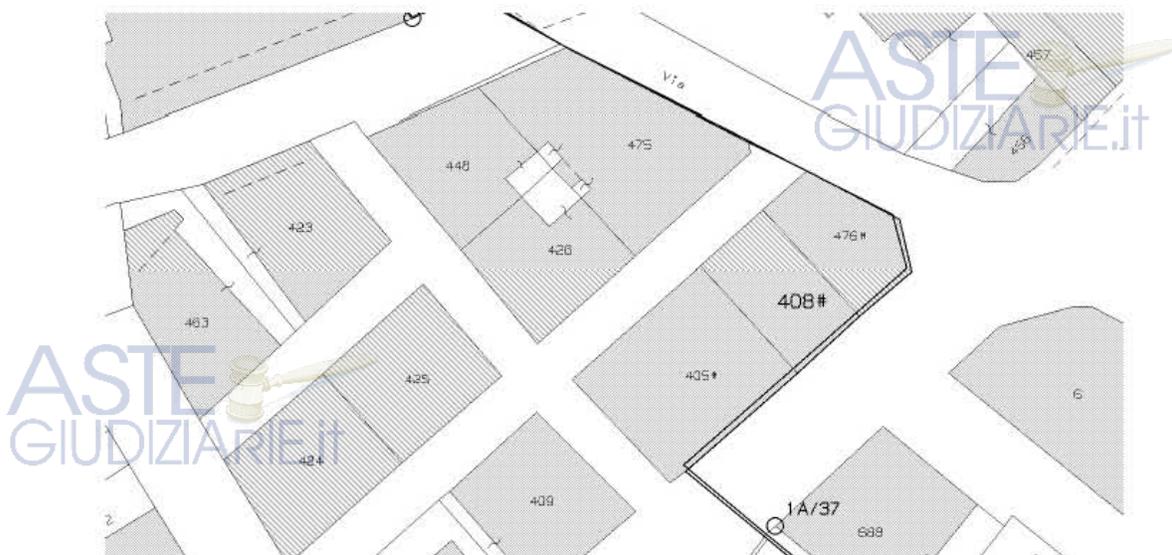
L'immobile è catastralmente caratterizzato da abitazioni civili di tipo A2 e posto al piano secondo con accesso dalla Via Alessandro Manzoni n.51.

Le coordinate GPS per l'identificazione esatta degli immobili è la seguente: 40°47'3.54"N 17°13'57.78"E

Lo stabile è formato da due livelli fuori terra oltre ad un piano interrato ed un locale commerciale posto al piano terra. Lo stabile è privo di ascensore e per raggiungere l'immobile occorre salire una rampa di scale ed al piano secondo si incontra l'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile presenta rifiniture tipiche del periodo di costruzione degli anni '70 sia per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture interne ed esterne.

Catastralmente l'immobile confina a nord est con particella 476, a sud ovest con particella 405 e a sud est e nord ovest rispettivamente con le strade pubbliche denominate Via Manzoni e Vico Barsenta.



## 2. ANALISI CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE

Da certificazione ipocatastale a firma del Dott. Giulia Messina VITRANO, Notaio in Corleone, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, e prodotta per conto del Creditore procedente, limitatamente alla data del 04/02/2020, si ricava quanto di seguito riportato in merito alla situazione ipotecaria del ventennio precedente al pignoramento dell'immobile.

### a) Formalità e pregiudizi contro

**Pignoramento immobiliare trascritto in data 10/01/2020 ai num. 884/725** in favore di NPL 2018 S.r.l. con sede a Roma (14535321005) a carico di \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà del bene censito al foglio 27 mappale 408 sub.3 e la piena proprietà del mappale 272 sub.1 e sub.2 e del mappale 408 sub.4 e contro \_\_\_\_\_ per il diritto di usufrutto gravante su bene censito al foglio 27 mappale 408 sub.3.

Viene segnalata inoltre:

**Non è stata reperita la trascrizione di accettazione di eredità.**

### b) Provenienza nel ventennio

Si riporta quanto presente su certificazione notarile:



Nel ventennio le porzioni immobiliari in oggetto figurano in proprietà di [redacted] nato ad Alberobello il [redacted]

per successione ereditaria devoluta ex lege in morte di [redacted] nato ad Alberobello il 17/10/1907, deceduto il giorno 8 ottobre 1974, per la quale è stato trascritto certificato di successione in data 13/2/1975 ai numeri 3127/2921; in data 3/2/1976 ai numeri 2518/2270 è stata trascritta accettazione espressa di eredità; successivo atto di divisione a rogito Notaio Domenico Nicchi in data 15/2/1975, trascritto il 8/3/1975 ai numeri 4967/4541 con assegnazione in proprietà esclusiva dei beni a [redacted] gravati dall'usufrutto di 1/3 a favore di [redacted], nata ad [redacted]

In data [redacted] è deceduta e l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà;

In morte di [redacted], le porzioni immobiliari sono pervenute:

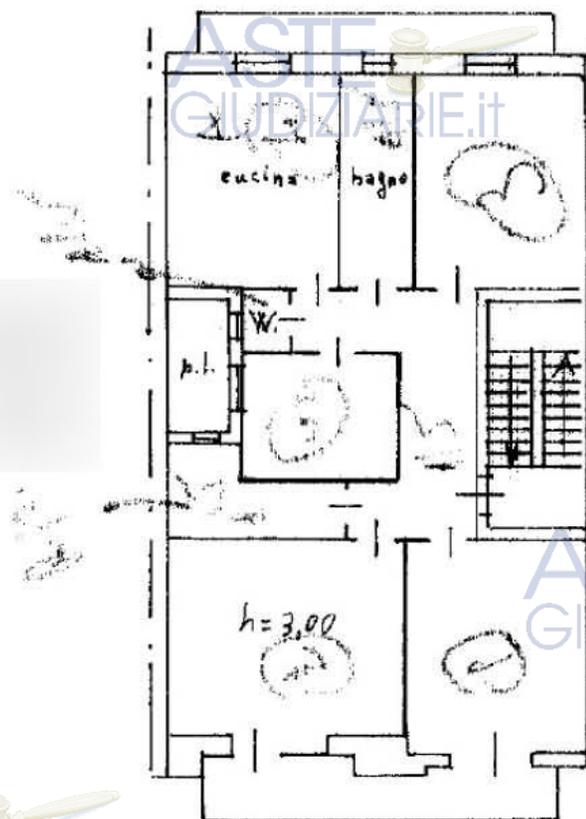
la nuda proprietà del bene censito al foglio 27 mappale 408 sub.3 e la piena proprietà del mappale 272 sub. 1 e sub. 2 e del mappale 408 sub.4 in favore di [redacted]

il diritto di usufrutto sul bene censito al foglio 27 mappale 408 sub.3 in favore di [redacted], nata ad [redacted]

**Non è stata reperita la trascrizione di accettazione di eredità**

### 3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il cespite oggetto della presente espropriazione immobiliare è situato nella città di Alberobello (Ba) alla Via Alessandro Manzoni n.51. L'immobile è al piano primo di un edificio, privo di ascensore, di due piani fuori terra oltre al soprastante terrazzo e interrato. L'immobile, di 6,5 vani, ha un'estensione catastale di 152 mq e si sviluppa per un intero piano nella rappresentazione seguente:



1° Piano  
Via Mottola

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas ed è dotato di finiture interne tipiche del periodo di costruzioni. Dal sopralluogo effettuato si è osservato lo stato di manutenzione normale alla vetustà dell'edificio.

Il cespite, al momento è regolarmente collegato alla rete elettrica e idrica - fognaria ma non viene garantita la piena funzionalità dei suddetti impianti.

Da segnalare come sul terrazzo vi siano canne fumarie probabilmente in materiale tipo Eternit e che sarà necessario verificare per la relativa incapsulazione o eliminazione.

Sul terrazzo è anche presente il motore relativo all'impianto di climatizzazione del locale al piano terra.

#### STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente è locato a terze persone.

#### REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO TECNICO ED URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico, dopo diverse indagini presso l'UTC del Comune di Alberobello ed indagini catastali, il CTU ha reperito l'Autorizzazione di Abitabilità del 22/05/1970, certificato di collaudo delle strutture in C.A. ed una tavola grafica timbrata dal Sindaco del Comune di Alberobello e datata 24/06/1968.

Nessun altro documento veniva reperito in ordine alla legittimità della costruzione. Inoltre la citata tavola grafica è completamente difforme rispetto alla disposizione della tavola catastale in atti dal 09/03/1970.

La stima del cespite sarà fatta avendo in considerazione la sola planimetria catastale lasciando all'aggiudicatario l'onere di provvedere alla rettifica della legittimità dell'immobile anche sotto il profilo della documentazione mancante presso l'UTC del Comune .

#### ONERI DERIVANTI DA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Restano a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione della documentazione urbanistica e la verifica degli impianti.

#### DIVISIBILITÀ DEL BENE

Data la conformazione dell'unità immobiliare e tenuto conto della tipologia di impianti, appare commercialmente opportuna la non divisibilità del bene.

### **4. STIMA DEL LOTTO**

#### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente e la consistenza (dimensione in metri quadri di superficie commerciale). I procedimenti di stima necessitano quindi dell'esistenza di un mercato attivo e la sua conoscenza da parte del tecnico operante. La conoscenza del mercato si concretizza in ambito professionale con i dati che è possibile acquisire tramite operatori dell'intermediazione immobiliare. Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone Il Valore Commerciale unitario:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c$$

dove:

$V_m$ : quotazione media di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare, tenendo conto oltre che del centro abitato e quindi del contesto in cui è inserito il bene, anche di una serie di parametri dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso immobile;

$I_c$ : è l'indice correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ottenuti dal prodotto di una serie di coefficienti di differenziazione oltre che da valutazioni e variabili in funzione di una personale conoscenza. Il valore commerciale unitario, moltiplicato per la superficie commerciale vendibile darà il Valore commerciale stimato  $V_{cs}$  :

$$V_{cs} = V_{cunit} \times S_{cv}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Il calcolo della superficie commerciale vendibile verrà computato facendo riferimento a quanto prescritto dalla norma UNI 15733/2011 e dal DPR 138/98 secondo la quale la “*Superficie Convenzionale Vendibile*” ( $S_{cv}$ ) di un edificio unifamiliare, come quello dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, è data dalla somma delle superfici commerciali parziali dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici dei muri interni e perimetrali), e della superficie parziale delle pertinenze di uso esclusivo.

<i>Vano</i>	<i>superficie catastale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm. Vendibile</i>
<i>Piano secondo</i>			
Sup catastale	152,0	1	152,00 mq
		$S_{cv} =$	<b>159,00</b>

#### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si è ritenuto utile il confronto tra valori provenienti da fonti diverse. A tal proposito si è fatto riferimento alle più serie agenzie immobiliari esperte del mercato, della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari. Si precisa che l'immobile è posto in **posizione semicentrale** del comune di **Alberobello** nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Dette caratteristiche generali del sito, unitamente a quelle dell'immediato circondario, determinano una ottima appetibilità commerciale dell'intera zona per quanto riguarda gli immobili con caratteristiche analoghe. In ogni caso la probabilità di collocazione sul mercato dei beni immobili oggetto di stima in funzione della destinazione e della tipologia può essere ritenuta buona se non addirittura ottima anche in relazione al prezzo alla base dell'offerta.

In casi come quello in esame, può essere dato un peso moderatamente significativo ai dati dell'Osservatorio Immobiliare che, per la tipologia in questione, risultano essere abbastanza attendibili. Nella situazione specifica l'OMI individua esattamente la zona denominandola “Semicentrale/VIALI A.MORO-DE GASPERI-BARI-PUTIGNANO-VIE C.BATTISTI-BARSENTA”

VALORE MEDIO DI MERCATO

Da questa indagine è emerso che nella zona di interesse la tipologia prevalente è quella di “abitazioni civili” con destinazione “residenziale” ed il valore di mercato relativo ad un normale stato conservativo per immobili come quello in esame varia da 870 a 1.300 euro al metro quadrato di superficie lorda (riferimento 2° semestre 2021). D'altra parte, la ricerca dei valori di mercato presso agenzie aventi particolare competenza ed esperienza del territorio ha fornito valutazioni non dissimili.

Prendendo atto di quanto prescritto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 Luglio 2007 il valore di mercato si dovrebbe considerare in funzione dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento allo stato conservativo censito “normale”.

Calcolo Valore normale unitario II sem-2020		
Valore OMI minimo	V_min=	€ 870
Valore OMI massimo	V_max=	€ 1.300
Taglio superficie	K1 =	0,3
Livello di piano	K2 =	0,8
media ponderata	K =	0,675
		<b>V_nu= € 1.160,25</b>

Il valore normale unitario è pari a:

$$V_m = 1.160 \text{ €/mq in c.t.}$$

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione dell'indice correttivo I<sub>c</sub>:

Indice correttivo		
<i>caratteristica</i>	<i>valutazione</i>	<i>indice</i>
Posizione dell'immobile rispetto al centro urbano ed in particolare alla distanza di una via o piazze principali	ottimo	1,1
Viabilità e servizi di trasporto	normale	1
Presenza di edifici pubblici e strutture collettive (scuole, mercati, etc.)	normale	1
Presenza di zone a verde pubblico, aree ricreative pubbliche e di interesse culturale.	normale	1
Fonti di inquinamento atmosferico e acustico.	normale	1
Qualificazione dell'ambiente esterno	normale	1
Tipologia costruttiva	cls	1
Presenza di impianti e servizi accessori	sufficiente	0,9
Finiture esterne	sufficiente	0,9
Finiture interne	sufficiente	0,9

Serramenti	sufficiente	0,9
Esposizione/Luminosità	normale	1

$$I_c = 0,98$$

Tenuto conto quindi, del coefficiente correttivo, il Valore Commerciale unitario è così definito:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c = 1.160 \times 0,98 \cong 1.131 \text{ €/mq}$$



$$V_{cs} = V_{cunit} \times S_{cv} = 1.131 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 152 \text{ mq} \cong 171.949\text{€}$$

#### ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti si ottiene, per arrotondamento una riduzione del valore pari a:

$$V'_{cs} = V_{cs} - 15\% = 171.949 \text{ €} - 25.792 \text{ €} \cong 146.200 \text{ €}$$

La valutazione dell'immobile, con riferimento al più probabile dei valori di mercato, è valutabile in:

$$V'_{cs} = 146.200 \text{ € in c.t.}$$

Bari li, 20/09/2022

l'esperto stimatore  
ing. Salvatore DEFINO

