

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Notaristefano Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 328/2018 del R.G.E.

promossa da

**CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA FORENSE (Cod. Fisc. 80027390584)**

**Con sede in Roma via E.Q. Visconti n.8**



Incarico.....

Premessa.....

Descrizione.....

Lotto n. Unico.....

Stima / Formazione lotti.....

Elenco allegati.....

Riepilogo bando d'asta.....



In data 18/07/2018, il sottoscritto Ing. Notaristefano Michele, con studio in corso Vittorio Emanuele n,150 - 70122 - Bari (BA), indirizzo email: michele.notaristefano52@gmail.com, indirizzo PEC: michele.notaristefano3633@pec.ordingbari.it, Tel. 080 5213910, cell. 348 3617482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento nella presente relazione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Bari alla via Niccolò Piccinni n.191 piano 6 - diritto della nuda proprietà per la quota di 1/1**

Appartamento in Bari **alla via Niccolò Piccinni n.191 piano 6** composto da tre vani principali oltre gli accessori.

Il sopralluogo è stato svolto in data 02 maggio 2022.

Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi tecnici, fotografici e metrici sulla scorta della planimetria catastale dell'immobile.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Bari alla via Niccolò Piccinni n.191 piano 6 - diritto della nuda proprietà per la quota di 1/1**

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

#### CONFINI

L'immobile confina:

- a sud con via Piccinni
- con fabbricato adiacente
- con cortile interno per due lati
- con vano scala e con altro appartamento



**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO		104,00 mq	1,00	104,00 mq		SESTO
BALCONI		8,0 mq	0,25	2,0 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Per la cronistoria dei dati catastali si rimanda alla visura catastale storica estratta in data 01/08/2021.

**DATI CATASTALI**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	94	12	14	2	A/3	6	5 vani	Totale 110mq escluso aree scoperte 106 mq	<b>Euro 968,36</b>	sesto

**Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale esistente.

Si allega:

- la planimetria catastale
- la visura storica dell'immobile

**PRECISAZIONI**

Si precisa che **il pignoramento grava sull'intero dell'unità immobiliare di NUDA proprietà.**

**PATTI**

L'immobile dovrà essere venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nell'intera sua consistenza a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto inerente, nulla escluso, eventuali servitù attive e passive nascenti dallo stato dei luoghi, con i proporzionali diritti di condominio a norma dell'art. 1117 c.c., come per legge e per destinazione e dai titoli di provenienza.



## PARTI COMUNI

---

Sono parte comune le fondamenta, i muri maestri, il lastrico solare, gli impianti generali di acquedotto, fognatura ed elettricità con i proporzionali diritti di condominio a norma dell'art. 1117 c.c., come per legge e per destinazione e dai titoli di provenienza.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato, di cui l'appartamento oggetto di stima è porzione, è interamente realizzato con struttura portante in C.A. e solai latero-cementizi. I prospetti risultano rivestiti in mattonelle di ceramica.

L'appartamento è ubicato al piano SESTO.

L'immobile uso ufficio, ha accesso mediante scala condominiale dotata di ascensore.

L'appartamento è composto da:

- da n.3 vani, corridoio, disimpegno, bagno e ripostiglio, oltre n.2 balconi.

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

Dal computo delle superfici eseguito con l'ausilio dei rilievi metrici effettuati in loco e della planimetria catastale, l'appartamento risulta avere le consistenze innanzi indicate.

Gli infissi esterni sono in alluminio anticorrosivo con vetro semplice. Gli infissi interni sono in legno.

La pavimentazione degli ambienti risulta eseguita con tavelloni con scaglie grosse di marmo.

Il pavimento e le pareti del bagno risultano rivestite con piastrelle in ceramica di qualità discreta.

Le pareti ed i soffitti dei vani risultano tinteggiati.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti a termosifoni, e di condizionatore domestico a split.

Gli altri impianti risultano funzionanti.

Sulla scorta di quanto preso in visione in occasione del sopralluogo, il sottoscritto ritiene di poter affermare, che tutte le rifiniture (infissi interni ed esterni, sanitari, pavimentazioni, rivestimenti, rubinetterie, pitturazioni ecc.) sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'appartamento è occupato direttamente dal nudo proprietario espressamente autorizzato dall'usufruttuario.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

per l'immobile in questione sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA Conc. Amministrativa/riscossione**  
Iscritto a BARI il 25/05/2016  
Reg. gen. 23496 - Reg. part. 3139  
A favore di EQUITALIA SUD S.P.A..

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BARI il 4/5/2018  
Reg. gen. 26056 - Reg. part. 19011  
A favore di CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA FORENSE (Cod. Fisc. 80027390584) Con sede in Roma via E.Q. Visconti n.8

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il sottoscritto esperto ritiene sussistere regolarità edilizia. l'immobile è stato edificato antecedentemente al 1967.

Tutti i documenti innanzi richiamati sono allegati alla presente perizia.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non risulta disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non risulta disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e gas.
- Non esiste l'attestato di prestazione energetica

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano disponibili ulteriori informazioni

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Bari alla via Niccolò Piccinni n.191 piano 6 - diritto della nuda proprietà per la quota di 1/1**



Il criterio di stima adottato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato del bene e cioè del più probabile valore che il bene può assumere se immesso nel mercato.

Il metodo di stima seguito per tale determinazione è quello diretto, effettuando una indagine di mercato in relazione alla zona di ubicazione e alla destinazione d'uso del bene oggetto di stima, valutandone molto attentamente le caratteristiche specifiche ed applicando dei correttivi ai valori ricavati dall'indagine di mercato, mediante coefficienti opportuni di omogeneizzazione, al fine di adeguare i valori rivenienti dall'indagine di mercato alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

#### *Determinazione del valore unitario.*

Per la determinazione del valore unitario è stata effettuata un'indagine di mercato, sono state consultate le banche dati del mercato immobiliare e confrontate le stesse con i valori forniti dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ricavando un valore medio di riferimento ( $V_m$ ) per la zona di ubicazione e la tipologia di immobile oggetto di stima.

A tale valore medio unitario sono stati applicati degli opportuni coefficienti correttivi ( $k$ ) per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima al fine di considerare le differenze tra l'immobile da valutare ed il valore medio di riferimento, in funzione delle caratteristiche assunte come parametri di valutazione.

Il coefficiente  $k$  risulta maggiore dell'unità nel caso in cui il bene oggetto di stima sia migliore sotto l'aspetto considerato rispetto alla media, mentre è inferiore dell'unità nel caso opposto.

In tal modo si ottiene il valore unitario  $V_u$  da applicare all'immobile oggetto di stima

$$V_u = V_m \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

I parametri tenuti in maggior conto per la determinazione del valore unitario  $V_u$ , sono i seguenti:

Le caratteristiche estetiche e funzionali, lo stato di conservazione e manutenzione, l'epoca di costruzione e le caratteristiche dimensionali e distributive specifiche oltre che la specifica localizzazione dell'immobile nell'ambito della macrozona presa in considerazione.

#### *Unità di misura e determinazione della superficie.*

L'unità di misura adottato è il metro quadro di superficie complessiva.

La superficie complessiva considerata è quella commerciale (Norma UNI 10750:2005), determinata misurando la superficie lorda  $S_i$  che include i tramezzi interni dell'unità immobiliare fino al filo esterno dei muri perimetrali, considerando per metà i muri di confine comuni con altra proprietà.

Nel caso di presenza di vani accessori (cantine, balconi, terrazze, giardini o cortili in proprietà esclusiva, posti auto scoperti o coperti, box, ecc.), la superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare principale  $S_i$  come sopra determinata e della superficie determinata considerando la somma delle superfici lorde dei vani accessori moltiplicate ciascuno per un coefficiente di equiparazione (tratto da Riviste Specializzate per consulenze immobiliari, da Manuali e/o da Agenzie Immobiliari), che tenga conto della specifica caratteristica/destinazione del vano considerato.

In definitiva la superficie commerciale  $S_c$  sarà data da:  $S_c = S_i + \text{sommatoria}(K_n \times S_n)$

Dove:

$S_i$  è la superficie lorda dell'unità immobiliare principale valutata come già specificato;

$S_n$  è la superficie lorda del vano accessorio;

$K_n$  è il coefficiente di equiparazione applicato alla superficie lorda relativo al vano accessorio considerato  $S_n$ .

\*\*\*\*\*

Il valore  $V$  dell'immobile è dunque dato dal prodotto del prezzo unitario  $V_u$  per la superficie commerciale  $S_c$  come sopra determinati cioè:  $V = V_u \times S_c$ .

Alla luce di quanto sopra,

- in base all'indagine di mercato è scaturito un campo di oscillazione per abitazioni in zona omogenea variabile tra € 1.700,00 ed € 2.000,00 per un valore medio di € 1.850,00.
- mentre dalla consultazione delle banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con riferimento al II semestre del 2021, è scaturito un campo di oscillazione variabile tra il minimo di € 2.100,00 ed il massimo di € 2.600,00 per un valore medio di € 2.350,00 per abitazioni di tipo economico.

Pertanto il valore medio che se ne ricava dalla media aritmetica dei valori medi ottenuti come innanzi descritto risulta pari ad € 2.100,00.

A questo punto consideriamo i seguenti coefficienti di omogeneizzazione

Stato d'uso e manutenzione: coefficiente 0,95

Pertanto il valore unitario di riferimento risulta € 2.100 x 0,95 = € 1.995/mq

Pertanto si ha € 1.995 x 106 mq = € 211.470

Importo a cui si applica, come richiesto, l'abbattimento del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Per cui si ha € 211.470 x 0,85 = € 179.749,5

In definitiva il valore di vendita viene fissato, in cifra tonda, ad € 179.750,00.

Determinazione del valore della nuda proprietà

Per età del usufruttuario (86 anni - data di nascita 12/03/1936) compreso tra 82 e 86 anni

Si ha Valore della nuda proprietà x 0,80 = € 179.750 x 0,80 = € 143.800

In definitiva si ha

Valore di stima: € 211.470

Valore di 1/1: € 211.470

Valore con Deprezzamento del 15,00 % = € 179.750

Valore NUDA PROPRIETA': € 143.800

**Valore finale di stima quota 1/1 di nuda proprietà:** in cifra tonda € 144.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



**ELENCO ALLEGATI:**

- ASTE  
GIUDIZIARIE®
- ✓ Documentazione fotografica
  - ✓ Atto di compravendita
  - ✓ Visura catastale
  - ✓ Planimetria catastale
  - ✓ Verbale di operazioni peritali



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1 - - Appartamento ubicato in Bari alla via Niccolò Piccinni n.191 piano 6 - diritto della nuda proprietà per la quota di 1/1**
- in catasto del Comune di BARI al foglio 94, particella 12, sub 14, categoria A/6, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 110 mq, rendita **Euro 968,36** di NUDA proprietà per LA QUOTA DI 1/1

*Prezzo base d'asta quota 1/1 fi NUDA PROPRIETA': € 144.000*

