

TRIBUNALE DI BARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.SSA CHIARA CUTOLO

PERIZIA DI STIMA

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°206/2024

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

contro

Abitazione

BARI, 04/10/2023

PERITO STIMATORE

ARCH. DANIELA NACCI





1. CONFERIMENTO INCARICO	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
3. RISPOSTA AI QUESITI	5
<u>3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI</u>	
INDIVIDUAZIONE DEL BENE	5
LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	5
DATI CATASTALI	6
INDIVIDUAZIONE IN MAPPA CATASTALE	7
<u>3.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE</u>	
3.2.1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	9
CONSISTENZA FABBRICATO	11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	12
COORDINATE E ACCESSO	12
CONFINI	12
<u>3.3 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE</u>	
TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA	12
STATO DI OCCUPAZIONE	13
PROVENIENZE VENTENNALI	13
<u>3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</u>	
NORMATIVA URBANISTICA	14
TITOLI ABILITATIVI	14
CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	14
CONFORMITA' CATASTALE	15
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'	15
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	15
SPESE CONDOMINIALI	16
<u>3.5 STIMA DEL BENE</u>	
METODOLOGIA DI STIMA	16
VALORE DI STIMA	17
CONCLUSIONI	17
ALLEGATI	18



1. CONFERIMENTO INCARICO

La sottoscritta Arch. Daniela Nacci, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e conservatori della Provincia di Bari al n°3580, con studio in Bari alla Via Putignani 56 – email:daniela.nacci@gmail.com, PEC:danielanacci@archiworldpec.it è stata nominata in data **30/07/2024** dal G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo, quale perito stimatore nella Procedura Esecutiva immobiliare n.**206/2023** promossa da Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., con sede legale in Roma, al Viale Altiero Spinelli n.30(C.F. e P.IVA **09339391006**), contro la sig.ra .

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **09/08/2024** la scrivente, dott. arch. Daniela Nacci ha sottoscritto l'atto di giuramento di CTU e accettazione dell'incarico. Successivamente la stessa, ha provveduto a fissare, in accordo con il custode nominato, Avv. Daniela Santoro, per il giorno **10/09/2024**, il sopralluogo per l'apertura delle operazioni peritali. Del sopralluogo veniva redatto verbale qui allegato (**all.1**)

In data **10/09/2024**, alle ore **10:00**, avevano inizio le operazioni peritali. Durante detto sopralluogo si è provveduto ad effettuare un'attenta analisi visiva, il rilievo metrico dello stato di fatto (**all.2**) e il relativo rilievo fotografico (**all.3**). Il sopralluogo è stato effettuato in presenza della sig.ra

In data **04/09/2024** ottengo copia della **planimetria catastale** dell'immobile identificato al catasto dei fabbricati al fg.13, p.lla 943, sub.7 (**all.4**).

In data **16/09/2024** la sottoscritta ha eseguito una **visura storica dell'immobile** (**all.5**).

In data **03/10/2024** ricevo copia dell'**ATTO DI COMPRAVENDITA**: Notaio Maddalena Pasquale, del **08/07/2010**, rep. **77477/36386**, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 09/07/2010 al n.33698 del R.G. e al n.21567 del R.P. (**all.6**).

Il **19/09/2024** ricevo copia dei **Certificati di residenza e certificato di Stato di famiglia**, dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Capurso (**all.7**).

In data **19/09/2024** è stata effettuata un'**ispezione ipotecaria aggiornata** dei beni (**all.8**).

In data **24/09/2024** si invia la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Capurso.

In data **01/10/2024**, ricevo dal Comune di Capurso, copia dei seguenti documenti:

1) Concessione Edilizia n. 7/94 del 15/02/1994 e succ. voltura n.7/94 del 19/04/1994 (**all.9**).

2) Sanatoria prot. 2155 del 28/01/2004 e domanda degli illeciti edilizi prot. n. 27292 del 02/12/2004 (**all.10**).



3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

Il bene, oggetto di pignoramento, è costituito da:

1. **Abitazione** sita in Capurso (BA) alla Via Tommaso Fiore 41/A, piano terra, primo e lastrico solare, individuata nel catasto dei fabbricati al foglio 13, particella 943, sub.7, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, Totale 135m², Totale escluse aree scoperte 115m², rendita 464,81 euro.

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto della presente perizia, è costituito da un fabbricato sito alla Via Tommaso Fiore 41/A, in Capurso (BA), di tipo unifamiliare, di due piani fuori terra: piano terra, primo piano ed un lastrico solare.

L'immobile è situato a circa 300m dal centro del Comune di Capurso e dal Municipio. Trattasi di **zona Intensiva di Completamento B2**. Di seguito uno stralcio dell'abitato con l'individuazione del sito ove è ubicato l'immobile in oggetto.



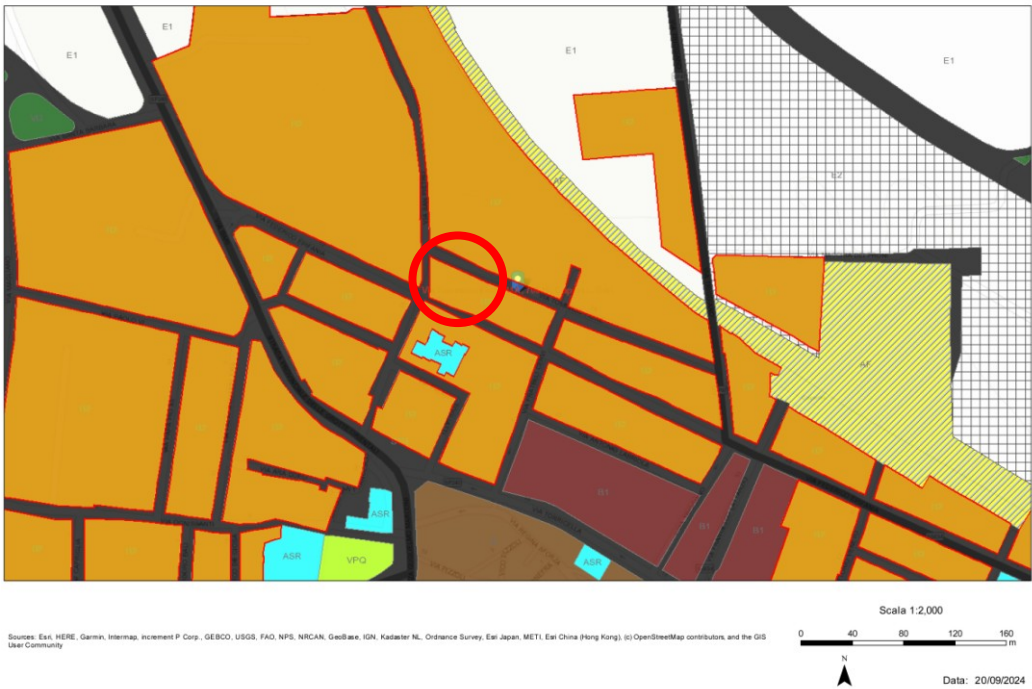
Foto aerea con individuazione dell'immobile - Via Tommaso Fiore 41/A, Capurso (BA)





Accesso su strada pubblica, Via Tommaso Fiore 41/A

Piano regolatore generale



P.R.G.: Zona Intensiva di Completamento B2



DATI CATASTALI

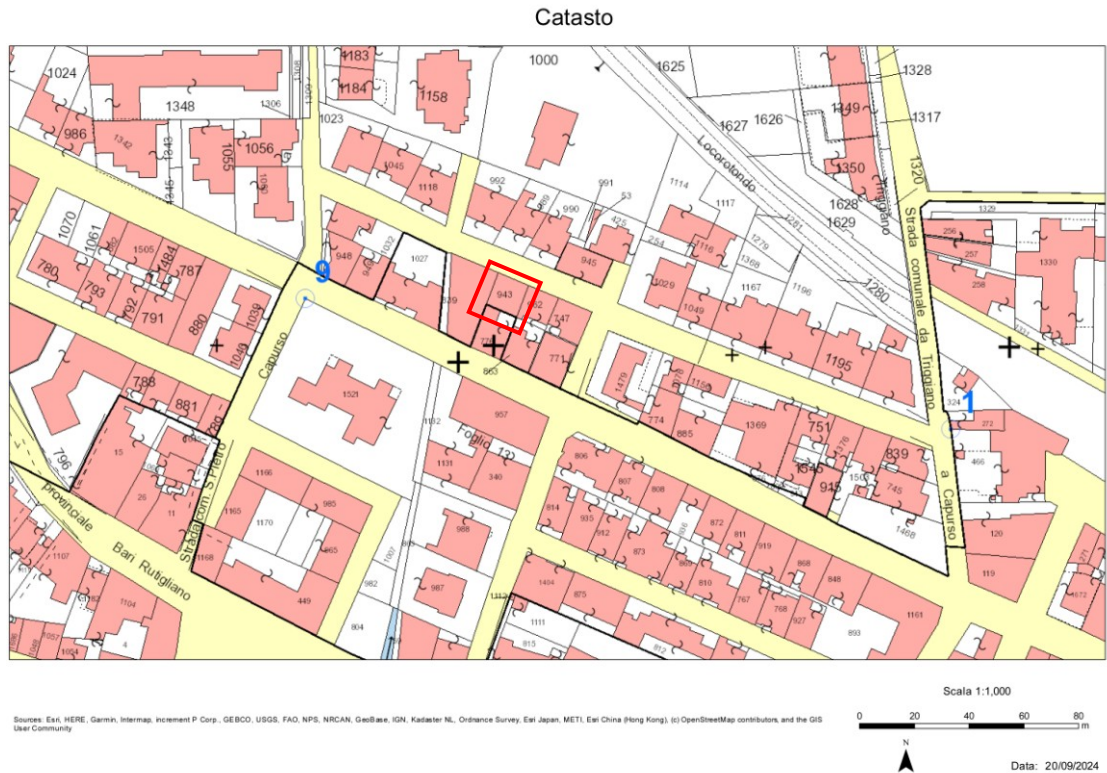
Di seguito sono riportati in tabella i dati catastali aggiornati dell'immobile in oggetto:

Tabella A (all.5)									
Visura catastale aggiornata al 16/09/2024									
Catasto fabbricati (NCEU)									
Unità immobiliare									
Dati identificativi		Dati di classamento							
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita€	Piano
	13	943	7	A/3	4	6 vani	Totale: 135m² Totale escluse aree scoperte: 115m²	464,81€	T-1-2
Indirizzo	VIA TOMMASO FIORE 41/A								

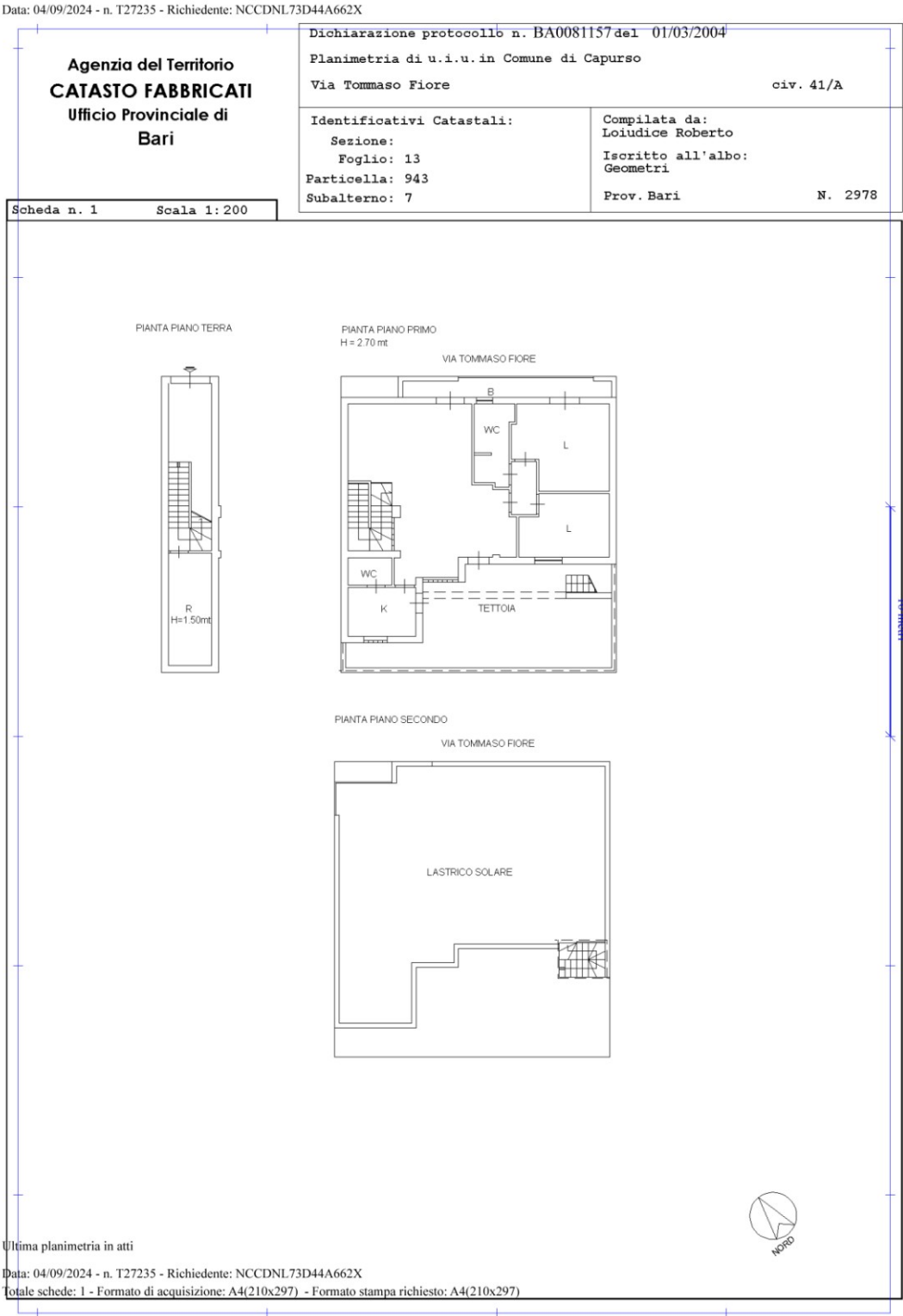
Tabella B (all.5)			
Visura catastale aggiornata al 16/09/2024			
Intestazione Immobile			
N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti E Oneri Reali
1			Proprietà per 1/1

INDIVIDUAZIONE IN MAPPA CATASTALE

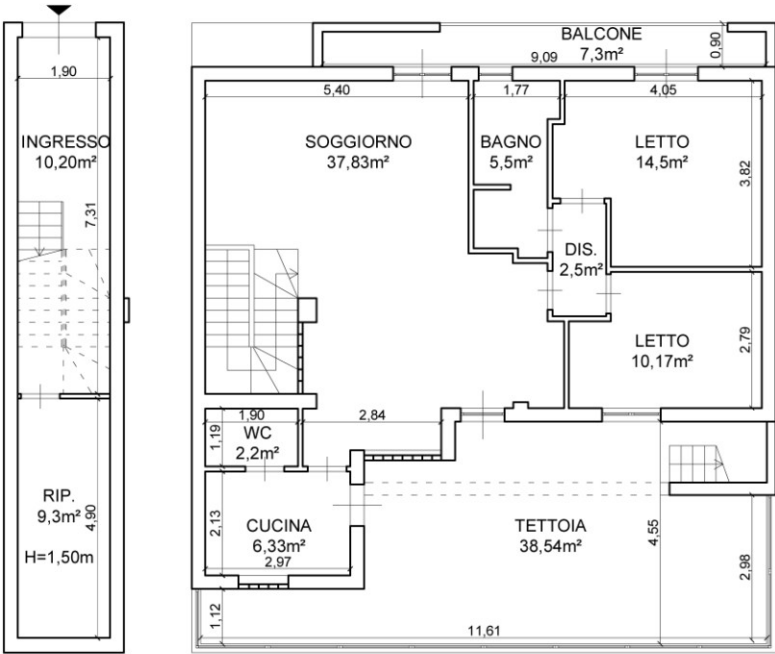
Di seguito viene riportato lo stralcio di mappa del Comune di Capurso (BA) fg. 13, p.lla 943 e la planimetria catastale relativa al cespite (all.5).



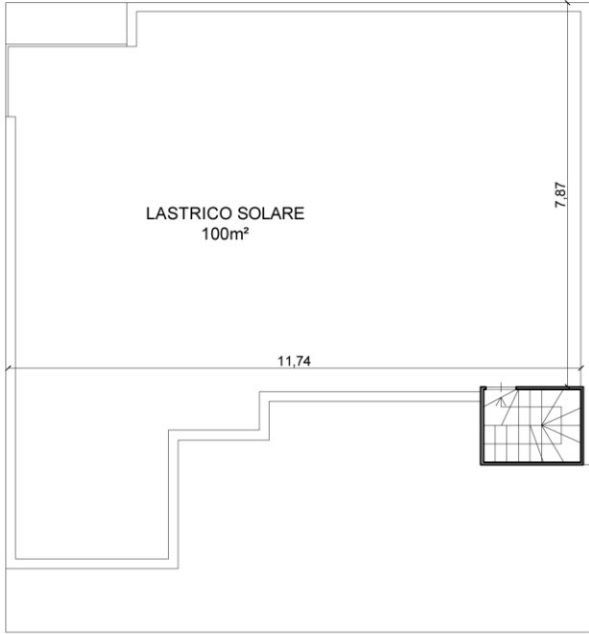
fg. 13, p.lla 943



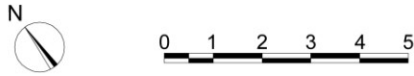
3.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE



PIANTA PIANO PRIMO
H=2,70m



PIANTA LASTRICO SOLARE



Ridisegno della pianta dello stato di fatto dell'appartamento (all.2)

L'abitazione fa parte di un edificio di due piani di tipo unifamiliare ad ossatura indipendente in c.a.. Il fabbricato non è dotato di ascensore. L'accesso è consentito dalla Via Tommaso Fiore 41/A, attraverso una porta su strada pedonale.

L'appartamento in oggetto risulta essere stato realizzato nell'anno 1994, in virtù di **Concessione Edilizia n.7/94**, prot. 17957/85, rilasciata dal Comune di Capurso, in data **15 febbraio 1994**, e successiva voltura n.7/94/volt. del 19 aprile 1994, ed è stato dichiarato **abitabile** dal Sindaco del predetto Comune in data **12 gennaio 1995 (all.9)**. Per l'aumento di volume e il cambio della sagoma, mediante la costruzione di vani sul terrazzo di pertinenza, nonché la costruzione di una tettoia a copertura del terrazzo di pertinenza, è stata presentata in data **28 gennaio 2004 prot. n. 2155**, una **Dichiarazione di interesse in Sanatoria**, presso il Comune di Capurso, Settore Tecnico, Servizio Urbanistica e Assetto del territorio, in data **2 dicembre 2004 prot.n. 27292**, è stata presentata la **definizione degli illeciti edilizi**.

Sistema costruttivo: L'abitazione fa parte di un edificio pluripiano di tipo unifamiliare ad ossatura indipendente in c.a., con solaio in laterocemento armato, tampognature e tramezzature in tufo e laterizi, di 2 piani in elevazione, copertura piana con lastrico solare. Le pareti esterne, hanno delle parti intonacate e delle parti rivestite di piastrelle di ceramica grigie. Il balcone aggettante è costituito da parapetti in ferro e vetro ed una parte in muratura e vetro-cemento.

Consistenza: L'appartamento di circa 100 mq commerciali, ed una veranda di circa 38,5mq, oltre ad un balcone su strada ed un lastrico solare, si compone di 3 vani ed accessori così distinti: un ingresso al piano terra con una scala che conduce al piano primo, nel piano ammezzato si trova un piccolo ripostiglio, al primo piano si trovano un soggiorno, una cucina con un piccolo bagno, due camere da letto e un bagno. Inoltre, con accesso sia dalla zona giorno che dalla cucina, si trova un vano/terrazzo di pertinenza, coperto con una tettoia di legno e chiuso su tutti i lati da vetrate scorrevoli. L'appartamento dispone di un balcone al quale si accede dalla zona giorno e dalla camera da letto padronale ed un lastrico solare, al secondo piano, al quale si accede tramite una scala posta sul terrazzino di pertinenza, coperto dalla tettoia in legno. Il bagno è dotato di finestra affacciante sul balcone su strada, mentre il ripostiglio è cieco.

Attualmente l'abitazione risulta essere così composta:

- ingresso: **10,20 m²**
- ripostiglio (h=1,5m): **9,3 m²**
- soggiorno: **37,83 m²**
- cucina: **6,33 m²**
- bagno di servizio: **2,2 m²**
- disimpegno: **2,5 m²**
- letto 1: **10,17 m²**



- letto 2: **14,50 m²**
- bagno: **5,5 m²**
- veranda: **38,54 m²**
- balcone: **7,3 m²**
- lastrico solare: **100 m²**

Orientamenti: la zona giorno e camera da letto padronale sono esposte a nord-est, la cucina e la seconda camera da letto sono esposte a sud-ovest e affacciano sulla veranda interna.

Serramenti: all'appartamento si accede direttamente dalla strada pubblica tramite una porta blindata, le porte interne sono in legno, gli infissi sono in pvc, ad eccezione delle finestre scorrevoli della veranda che sono in legno.

Impianti: l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto termico autonomo con radiatori in alluminio e caldaia murale a metano.

Stato di manutenzione: l'appartamento nel complesso si presenta in buone condizioni. Esternamente e internamente l'edificio non presenta segni di degrado evidenti. Il tutto come meglio testimoniato dall'allegato fotografico **(all.3)**.

CONSISTENZA FABBRICATO

L'appartamento in oggetto ha la consistenza di seguito riportata:

Tabella C					
Consistenza fabbricato					
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo economico fg. 13, p.lla 943, sub 7	135 m²	100%	135 m²	2,70 m	PT-1°
balcone	7,3 m²	35%	2,55 m²		1°
veranda	38,54 m²	60%	23,124 m²		1°
lastrico solare	100 m²	25%	25 m²		2°

Il tutto come meglio si evince dalla planimetria dello stato dei luoghi allegata **(all.2)**



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nella tabella seguente sono riportate gli elementi costruttivi e le finiture prevalenti:

Tabella D Caratteristiche costruttive prevalenti	
Fondazioni	Strutture portanti verticali in cemento armato
Solai	In latero cemento
Esposizione	Nord-Est e Sud-Ovest
Altezza interna utile	2,7m
Copertura	A falde
Pareti interne	Murature in cemento e mattoni forati
Rivestimenti	Pareti bagno rivestite con piastrelle in ceramica
Intonaco e tinteggiatura	Intonaco civile liscio e pittura sintetica a tutta altezza
Pavimentazione interna	Pavimento in piastrelle di ceramica
Infissi esterni ed interni	Porta di ingresso blindata, infissi in pvc e in legno, porte interne in legno
Impianti elettrico e idrico	Elettrico con allacciamento alla rete pubblica, Fogna collegata alla rete fognaria pubblica
Impianto termico	Autonomo
Dotazione impianti	Citofono
Classe energetica	Non disponibile

COORDINATE E ACCESSO

Coordinate geografiche: 41°03'00.4"N 16°55'12.8"E

Accesso: è consentito dalla via pubblica Tommaso Fiore, al civico 41/A, tramite una porta in ferro blindata. La porta d’accesso si trova sulla facciata principale dell’edificio.

CONFINI

NORD-EST: accesso principale e strada pubblica

SUD-EST: altra proprietà

NORD-OVEST: altra proprietà

SUD-OVEST: altra proprietà

3.3 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene alla sig.ra:

, per la quota pari ad 1/1, in forza di atto di Compravendita del 08/07/2010, rep. 77477/36386, a rogito del notaio Maddalena Pasquale, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 09/07/2010 al n.33698 del Registro Generale e al n.21567 del Registro particolare, con il quale i



sig.ri vendevano congiuntamente, il diritto di piena proprietà alla sig.ra , l'immobile sito in Capurso, alla via Tommaso Fiore n.41/A (**all.6**) e precisamente:

1. **appartamento sito al primo piano su piano terra del fabbricato in Capurso alla Via Tommaso Fiore n.41/A di detta via**, con ingresso indipendente su detta via, composto da ingresso-soggiorno, due vani, cucina, due bagni, disimpegno, tettoia coperta retrostante posta sul terrazzo, nonché vano ripostiglio al piano ammezzato e lastrico solare soprastante al secondo piano, il tutto confinante, nel suo insieme e complessivamente, da un lato con la Via Tommaso Fiore, dal secondo con proprietà e dal terzo con proprietà Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Capurso al fg.13, p.lla 943, sub.7, Via Tommaso Fiore n.41/A, piano T-1-2, Cat.A/3, Cl.4, vani 6, rendita Euro 464,81.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà dell'intero.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è attualmente occupato dalla sig.ra e da sua figlia

Tabella E					
Atto di compravendita 08/07/2010 rep. 77477/36386 Notaio Maddalena Pasquale di Capurso (BA), trascritto a Bari il 09/07/2010 ai n.ri 333698 R.P. e 21567 R.G.					
atto	Data	A favore	Contro	Diritto	Oggetto
Atto di acquisto	08/07/2010			Proprietà per 1/1	Abitazione

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile in oggetto era giunto ai sig.ri

, rispettivamente per la quota pari ad 1/2 di proprietà, in forza di atto di compravendita in data 30 giugno 2005, Rep. n.167048, a rogito del notaio in Bari, Ernesto Fornaro, con il quale la sig.ra , vendeva il diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Capurso (BA), ai sig.ri . A

, l'immobile era pervenuto, per la piena proprietà, da nata a , titolare della piena proprietà per atto di donazione Notaio Maddalena Pasquale, del 18/01/1995, rep.43362/13266 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 10/02/1995 al n.4271 del registro generale e al n.3213 del registro particolare.

Gli atti di provenienza rinvenuti dal CTU sono i seguenti:

- 1) **atto di donazione del 31/01/1994, rep. n.40913**, a rogito del notaio Maddalena Pasquale, con il quale i coniugi sig.ri , donano



alla loro figlia, sig.ra _____, l'immobile sito in Capurso (BA), alla via Tommaso Fiore 41, nello specifico: area solare soprastante il piano terra di proprietà dei donanti, della superficie di circa 140mq, con annesso piccolo vano scala al piano terra. Suddetta area solare è riportata al NCEU del Comune di Capurso, al fg.13, p.lla 943, sub. 3 (**all.12**).

2) **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Ernesto Fornaro, del **30/06/2005 Rep.n. 167048/23672, Reg. Part. 20967, Reg. Gen. 34551**, con il quale la sig.ra _____, vende ai sig.ri _____, in misura del 70% il primo e del 30% la seconda, la piena proprietà del seguente immobile:

1. **appartamento sito al primo piano sul piano terra** del fabbricato in Capurso alla via Tommaso Fiore n. 41/A, con ingresso indipendente su detta via, composto da ingresso-soggiorno, due vani, cucina, due bagni, disimpegno e tettoia, nonché vano ripostiglio al piano ammezzato e lastrico solare al secondo piano, il tutto confinante con detta via. Riportato nel N.C.E.U. di Capurso in ditta della venditrice, fg.13, p.lla 943, sub.7, Via Tommaso Fiore n.41/A, piano T-1-2, Cat.A/3, Cl.4, vani 6, rendita Euro 464,81 a seguito di denuncia di variazione presentata all'Ufficio del territorio di Bari in data 1° marzo 2004, prot.n.81157(**all.13**).

Alla sig.ra _____, l'immobile era giunto in forza di **atto di donazione del 18/01/1995, rep.43362**, a rogito del notaio Maddalena Pasquale, con il quale la sig.ra _____, dona, quanto in oggetto, alla sig.ra _____.

La sottoscritta CTU può constatare la continuità delle trascrizioni.

3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare ricade secondo il vigente Strumento Urbanistico Generale in – **zona Intensiva di Completamento B2** – delle Norme Tecniche di attuazione.

- TITOLI ABILITATIVI

1) **Concessione Edilizia n. 7/94 del 15/02/1994 e succ. voltura n.7/94 del 19/04/1994 (all.9) e Abitabilità prot.4568, del 12/01/1995 (all.10).**

2) **Sanatoria prot. 2155 del 28/01/2004 e domanda degli illeciti edilizi prot. n. 27292 del 02/12/2004 (all.11).**

- CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Conformità Urbanistica: L'immobile non è conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti.

Conformità Edilizia: L'immobile è stato oggetto di una Domanda di Condonio in sanatoria **prot. 2155 del 28/01/2004 e domanda degli illeciti edilizi prot. n. 27292 del 02/12/2004.** Tale immobile non risulta soggetto a vincoli, risulta regolarmente



accatastato, sono state versate le somme dovute a titolo di oblazione (**all.11**).

L'appartamento risulta non conforme a suddetta Domanda di Condono e alla relativa planimetria catastale. Nella fattispecie, durante il sopralluogo di rito, sono state rilevate delle discordanze tra il progetto presentato contestualmente alla domanda di Condono, lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate, come si evince dal ridisegno dello stato dei luoghi attuale e le planimetrie catastali allegate.

Durante il sopralluogo, si è constatato che il terrazzino del primo piano, coperto con una tettoia, regolarmente dichiarata, nel condono edilizio del 2004, presenta sui tre lati a confine con altre proprietà, delle chiusure con vetrate scorrevoli.

Da indagini effettuate presso il Comune di Gravina in Puglia e in base all'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, tale difformità non potrà essere regolarizzata, in quanto non vengono rispettate le distanze dai fabbricati limitrofi. Pertanto, ai fini di una vendita, dovranno essere rimosse interamente le vetrate che chiudono il vano in questione, inoltre dovranno essere rimosse, altresì, le coperture realizzate sul lastrico solare, anch'esse non sanabili. I costi delle rimozioni, saranno a carico della parte venditrice.

- CONFORMITÀ CATASTALE

In data **01/03/2004** viene presentata planimetria catastale dell'appartamento esecutato (**all.4**). La planimetria catastale acquisita presso L'agenzia del Territorio in data **04/09/2024 non risulta conforme allo stato di fatto**. Si evidenzia, l'assenza della veranda e l'assenza del pergolato sul lastrico solare. Affinché la planimetria catastale, risulti conforme allo stato dei luoghi, bisognerà ripristinare i luoghi come da condono.

- CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

L'attestato di prestazione energetica ed i certificati di conformità degli impianti sono stati allegati alla domanda di Concessione in sanatoria (**all.14**).

- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 12/09/2023 (**all.8**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

1) **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO:** iscritta il 09/07/2010 al n.33699 del R.G. e al n.7554 del R.P., del 08/07/2010, rep.77478/26387, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. in Roma, contro _____, pubblico ufficiale, Notaio Maddalena Pasquale.

2) **IPOTECA LEGALE:** iscritta il 08/04/2015 al n.14166 del R.G. e al n.1638 del R.P., del 07/05/2015 rep.3095/1415 a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. in Roma, contro _____.



TRASCRIZIONI

1) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI:** TRASCRIZIONE del 23/05/2024, Registro particolare 19546, Registro Generale 25326, Corte d'Appello di Bari-Unep, Rep. 4763 del 03/05/2024, contro , a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma.

- SPESE CONDOMINIALI

Sulla base delle informazioni reperite si è appurato che non si tratta di edificio di tipo condominiale.

3.5 STIMA DEL BENE

METODOLOGIA DI STIMA

Nell'individuazione del più probabile valore di mercato per quanto riguarda l'abitazione e il deposito, si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo monoparametro. Ovvero il calcolo estimativo è scaturito dal prodotto della superficie commerciale dell'immobile da stimare per un prezzo unitario medio derivante da un'osservazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile stesso. Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

Gli immobili vengono valutati alle attuali condizioni di mercato, suscettibili di variazioni nel tempo.

Le caratteristiche considerate per l'identificazione del segmento di mercato al quale l'immobile appartiene sono state di tipo tecnico, economico e legali.

Nello specifico i criteri presi in considerazione sono:

Elementi estrinseci: (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, qualità urbanistico-ambientali)

Elementi intrinseci: (tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione nel fabbricato, dimensione).

Aspetti legali e catastali: (regolarità della costruzione, regolarità degli impianti, regolarità catastale, diritti di terzi).

Nel calcolo della consistenza dell'immobile in oggetto si è considerato quale standard di misurazione il metro quadro commerciale adottando la superficie commerciale quale elemento alla base della stima.

Le fonti di informazioni sono state: agenzie immobiliari della zona, **Listino delle quotazioni immobiliari della CCIAA di Bari anno 2023** e Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto **dall'Agenzia delle Entrate secondo semestre, anno 2023 (all.15)**. Ciò premesso, è stato definito il valore medio per unità di superficie tra quelli rinvenuti nelle analisi effettuate pari a **1.200€/m²**.



VALORE DI STIMA

In base ai valori medi definiti al punto precedente pari a **1.200,00€/m² per l'abitazione**, alla superficie commerciale calcolate secondo le quotazioni della CCIAA di Bari e del D.P.R. 138/98, si è calcolato il valore di stima dell'appartamento in esecuzione come segue:

Tabella F					
Valori Parziali Di Stima					
Identificativo	Superficie reale	Coeff. Pond.	Superficie convenzionale	Valore €/m²	Valore €
Abitazione di tipo economico fg.13 p.lla943 sub 7	135 m²	100%	135 m²	1.200 €/m²	€ 162.000
1 Balcone	7,3 m²	35%	2,55m²	1.200 €/m²	€ 3.060,00
1 veranda	38,54 m	60%	23,124 m²	1.200 €/m²	€ 27.750
1 lastrico solare	100 m²	25%	25 m²	1.200 €/m²	€ 30.000,00
TOTALE					€ 222.810

Il valore complessivo ridotto del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi occulti, così come disposto dal G.E., è pari a **€ 189.400 (valore arrotondato)**, come si evince dalla tabella seguente:

CONCLUSIONI

Ringraziando la S/V Ill.ma per la fiducia accordata, la sottoscritta arch. Daniela Nacci, nella qualità di perito stimatore, deposita l'elaborato peritale, redatto su n° 18 pagine dattiloscritte sin qui, corredato da n° 16 allegati, rendendosi disponibile per ulteriori ed eventuali chiarimenti.

Bari, 04/10/2024

PERITO STIMATORE
ARCH. DANIELA NACCI



ALLEGATI

- 1) Verbale 1° sopralluogo 10/09/2024
- 2) Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- 3) Elaborato fotografico
- 4) Planimetria catastale
- 5) Visura storica aggiornata
- 6) Atto di compravendita del 08/07/2010, rep. 77477/36386
- 7) Certificati stato di famiglia e residenza
- 8) Ispezione ipotecaria aggiornata 19/09/2024
- 9) Concessione Edilizia del 15/02/1994 n. 7/94
- 10) Abitabilità del 12/01/1995, prot.4568
- 11) Sanatoria del 28/01/2004 prot.2155
- 12) Atto di donazione del 31/01/1994 rep.40913
- 13) Atto di compravendita del 30/06/2005 rep.167048/23672
- 14) Conformità impianti
- 15) Valori OMI 2° semestre anno 2024 e listino Quotazioni Immobiliari CCIAA 2023
- 16) Checklist

