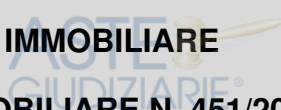




TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 451/2022 R.G.E.



PROMOSSA DA
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.



IN DANNO DI



G.E.: Dott.ssa Marina CAVALLO



Esperto: ing. Carlo Dell’Omo





INDICE:

0. Premessa e mandato	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
1.1 Sopralluoghi	pag. 3
1.2 Indagini effettuate	pag. 3
2. Oggetto della consulenza tecnica ed identificazione catastale	pag. 4
3. Documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c.	pag. 5
4. Ubicazione dell'immobile – Caratteristiche di zona	pag. 5
4.1 Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato condominiale	pag. 6
5. Unità immobiliare (appartamento piano ottavo)	pag. 7
5.1 Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti	pag. 7
5.2 Rifiniture dell'unità immobiliare	pag. 8
5.3 Impianti	pag. 8
5.4 Esposizione	pag. 9
5.5 Stato di conservazione e manutenzione	pag. 9
6. Stato di possesso del bene	pag. 9
7. Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori eseguiti	pag. 9
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.10
8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	pag.10
8.2 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag.11
8.3 Altre informazioni per l'acquirente	pag.11
9. Conformità urbanistica/edilizia	pag.12
10. Conformità catastale	pag.12
11. Attestazione di prestazione energetica	pag.13
12. Consistenza superficiale dell'unità immobiliare	pag.13
13. Superficie commerciale del bene	pag.13
14. Determinazione del probabile valore di mercato del bene	pag.14
15. Correzione della stima	pag.18
16. Prezzo base d'asta	pag.18
17. Conclusioni	pag.18



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

0) **PREMESSA E MANDATO**

Con ordinanza del 03/06/2023 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marina Cavallo nominava il sottoscritto ing. Carlo Dell'Omo, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Bari al n.3397, Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n.451/2022 R.G.E.

In data 07/06/2023 il sottoscritto trasmetteva telematicamente l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di compiere gli ulteriori accertamenti analiticamente riportati nel Decreto di nomina.

1) **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

1.1) **SOPRALLUOGHI**

Il giorno 23/06/2023 alle ore 16.00, a seguito di raccomandata a.r. inviata il 09.06.2023 dal Custode dell'immobile avv. Mauro Picca agli esecutati, il sottoscritto si recava, unitamente al Custode, in Modugno, alla via Molise n.7/c dove [REDACTED]

[REDACTED] prendeva visione dello stato dei luoghi dell'immobile.

Per effettuare il rilievo metrico - fotografico dell'unità pignorata si concordava con gli esecutati un successivo accesso per il giorno 26.06.2023 alle ore 10.00. In tale data, [REDACTED]

[REDACTED] si effettuavano tali operazioni (all.to n.1).

Con Ordinanza del 27/09/2023 il Giudice disponeva che l'incarico fosse sospeso per essere riattivato all'udienza del 05/03/2025 onde completare e depositare l'elaborato peritale.

Unitamente al Custode dell'immobile, avv. Francesca Lorusso, subentrata all'avv. Mauro Picca, si sono resi necessari due nuovi sopralluoghi, di cui il primo (16/04/2025) andato a vuoto per indisponibilità degli esecutati ed il secondo (30/04/2025) regolarmente effettuato alla presenza di entrambi gli esecutati durante il quale si è visionata nuovamente l'unità immobiliare per verificare se fossero intervenute delle variazioni interne.

1.2) **INDAGINI EFFETTUATE**

Al fine di reperire la documentazione tecnica e le informazioni riguardanti l'immobile sotto procedura, funzionali all'espletamento dell'incarico si sono rese necessarie le seguenti attività:

- Indagini catastali telematiche per l'acquisizione della visura (05/06/2023) e della planimetria catastale (11/06/2023);
- Accesso agli atti alla ripartizione Urbanistica ed Edilizia del comune di Modugno per la visione (29/06/2023) e l'ottenimento di copia della pratica edilizia (06/07/2023);

- Accesso agli uffici demografici del comune di Modugno (17/08/2023) per i certificati di residenza degli esecutati e del comune di Bari (21/08/2023) per il loro certificato di matrimonio;
- Indagini ipotecarie telematiche all'ufficio Prov.le Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (19/08 – 20/08 – 21/08/23 – 14/07/25);
- Accesso agli uffici della Ripartizione Assetto del Territorio del comune di Modugno per delucidazioni inerenti l'iter da seguire per conoscere il corrispettivo per la "trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà" (24/08/2023);
- Accesso allo studio della De.S.L.A.N. Srls di Modugno che amministra il condominio di via Molise 7 (05/09/2023);
- Accesso allo studio del notaio M.C. Tatarano in Modugno (11/09/2023) per il ritiro dell'Atto di compravendita.

2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall'esame dell'atto di compravendita reperito (all.to n.5), risulta che è oggetto della procedura:

"... la proprietà superficaria della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato in Modugno, quartiere "Cecilia", 1^ traversa di via Ancona n.3 e precisamente: appartamento sito all'ottavo piano superiore, scala " U ", interno 38, composto di tre vani utili ed accessori, confinante con altri appartamenti del piano, area a cielo libero e pianerottolo; in Catasto alla partita 1011818, foglio 5, particella 477, sub 45, via Ancona 1 traversa n.3, s.U, i. 38, p. 8, zc. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, rendita lire 967.500 (Euro 499,67)."

Dalla visura catastale storica si evince che l'immobile esecutato risulta iscritto al Catasto fabbricati in Modugno alla via Molise n.3, scala U interno 38, piano 8, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	Classe	Consistenza	Dati di superficie	RENDITA
MODUGNO	5	477	45	A/3	2	4,5 vani	Totale 75 m ² Totale: escluse aree scoperte 67 m ²	€ 499,67

In ditta a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 co.2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento nella quale sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

4) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE – CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile oggetto di stima è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale (foto n.1) ubicato nel quartiere Cecilia del comune di Modugno (fig.1-2).

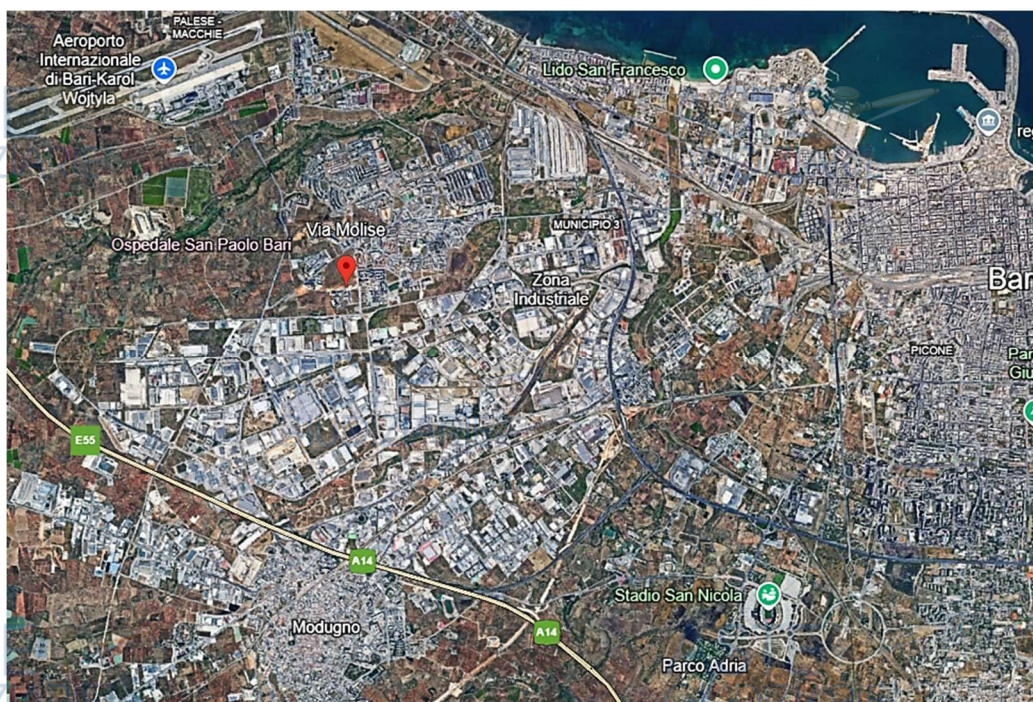


FIG. N.1

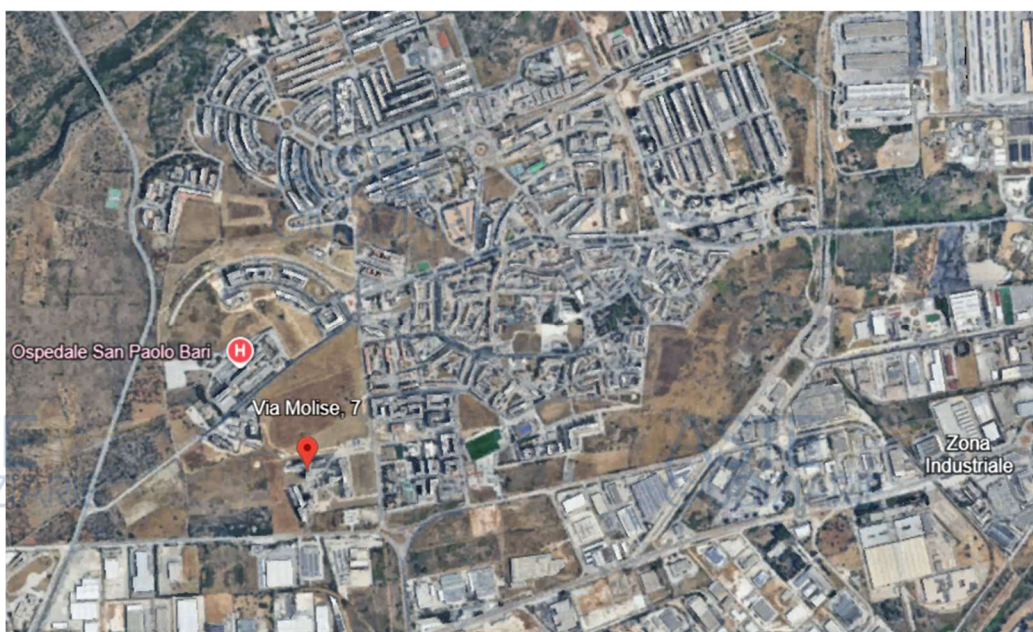


FIG. N.2

Il quartiere, sorto a partire dal 1969 a nord della zona industriale, è adiacente al quartiere S. Paolo del comune di Bari e dista dal centro di Modugno 6 km.

L'ubicazione è isolata rispetto al quartiere, priva dei servizi e attrezzature collettive ad eccezione della fermata Cecilia della Metropolitana di superficie, distante soli duecento metri, che consente di poter raggiungere il comune di Bari con i treni della Ferrovia Bari Nord (Fig. n.3).



FIG. N.3

4.1) Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato condominiale

Dopo aver superato un cancello in metallo che si apre sulla via Molise al n. 7 (foto n. 2) e attraversata un'ampia zona asfaltata destinata a parcheggio (foto n. 3-4) per i residenti, si giunge ad un porticato pavimentato (foto n. 5) e infine, attraverso un infisso in metallo e vetro, si accede al fabbricato nel quale è sita l'unità pignorata (foto n. 6).

Il manufatto si compone di dieci piani fuori terra oltre il lastrico solare e costituito da 48 unità immobiliari, in numero di sei per piano dal secondo al settimo incluso e di quattro dall'ottavo al decimo. Al piano terra è localizzato un'unità destinata a locale commerciale, al primo piano un bene comune censibile BCC.

La struttura portante è ad intelaiatura in c.a. per i setti verticali e latero-cementizi per gli orizzontamenti.

Il vano scala (a tenuta di fumo), ha struttura portante in c.a., con le alzate e le pedate rivestiti con materiale lapideo (foto n.8), mentre i pianerottoli presentano piastrelle nel formato 0.35 x 0.35 mt.

Le pareti del vano scala e dei pianerottoli (foto n.9), ad eccezione dell'androne di ingresso (foto n.7) dove sono rivestite a tutta altezza con listelli in materiale plastico, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore beige per un'altezza pari a mt 2.10 da terra e per la rimanente in bianco (foto n.9). I soffitti sono rifiniti sempre con intonaco civile liscio tinteggiato con idropittura chiara.

Il fabbricato è dotato di n. 2 ascensori, uno accessibile dal vano scala ed il secondo dal corridoio di disimpegno agli appartamenti.

5) UNITA' IMMOBILIARE (Appartamento al piano ottavo)

5.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti (All.to n. 4 – Fig. n. 4)

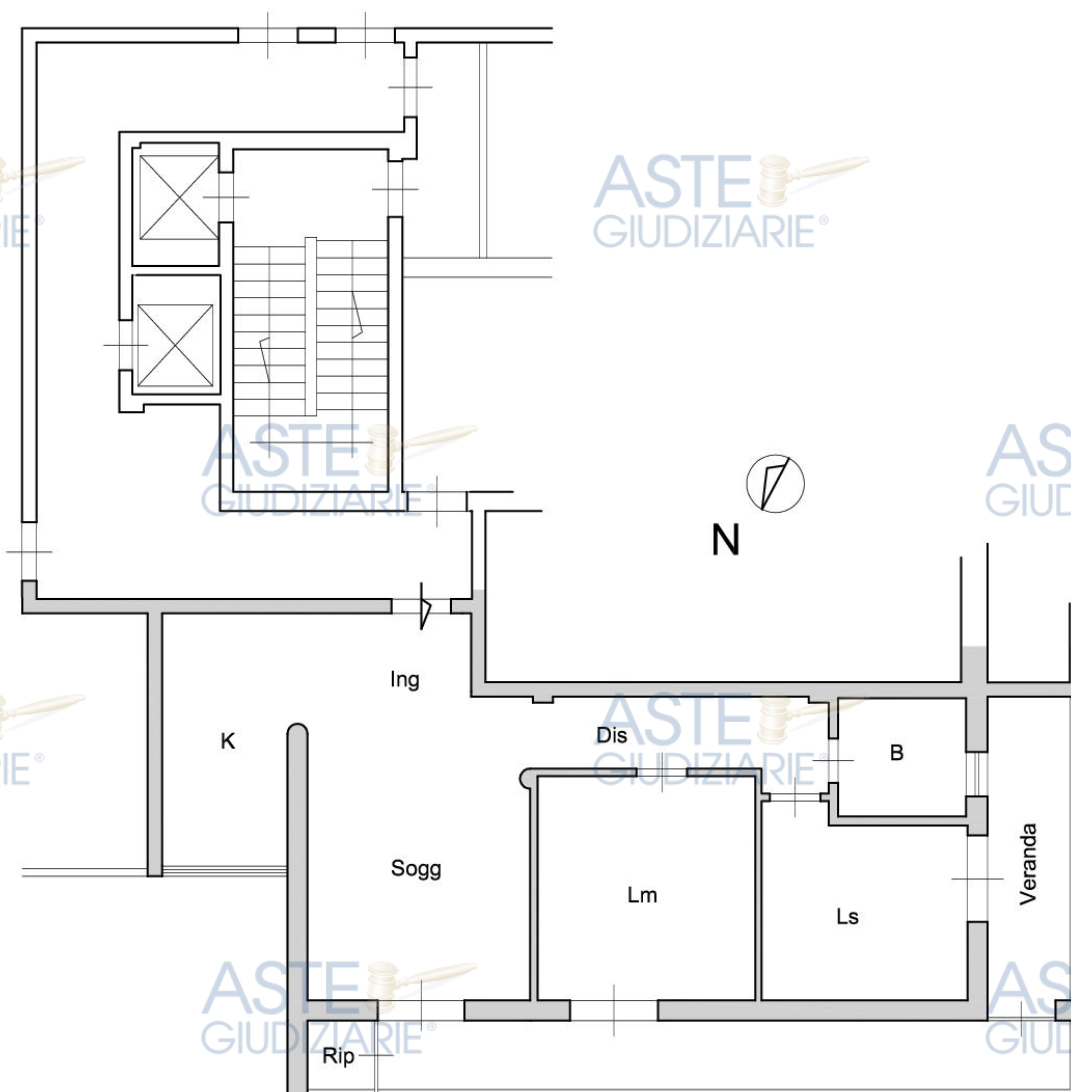


FIG. N. 4

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI UNITA' IMMOBILIARE
Via Molise n. 7/C – piano ottavo - MODUGNO (BA)

L'unità immobiliare in stima si compone di tre vani oltre il bagno **B**, la cucina **K** ed un disimpegno **Dis**.

La zona ingresso **Ing** immette direttamente nel soggiorno **Sogg** (foto n.10-11) e, sulla destra, alla cucina (foto n.12). Percorrendo il disimpegno **Dis** (foto n. 13-14), localizzato a sinistra dell'ingresso, si incontrano le camere da letto **Lm** (matrimoniale) (foto n.18) **Ls** (singola) (foto n. 19) ed il bagno **B** (foto n.15-16-17).

Il balcone, che corre lungo le due pareti perimetrali dell'appartamento per tutta la loro estensione, ha parapetto in muratura (foto n.20-21-22). Sul tratto più lungo si affacciano il soggiorno e la camera **Lm** e presenta un ripostiglio, con telaio in alluminio, **Rip** (foto n.21), sito a destra uscendo dalla porta-finestra del soggiorno, mentre sul secondo tratto, chiuso a veranda con struttura in metallo e vetro (foto n.22-23.24) perpendicolare al primo, si affaccia la camera **Ls** ed il bagno **B**.

5.2) RIFINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La porta di accesso all'appartamento è blindata in metallo rivestita con pannelli in legno.

Il pavimento degli ambienti è in gres porcellanato nel formato 0.15 x 0.60 mt, e solo nel bagno, è 0.33 x 0.33 mt.

Le pareti del bagno sono rivestite, per un'altezza da terra pari a mt 2.50 sempre in gres porcellanato ma in varie dimensioni e formati nelle tonalità del marrone, mentre la parte non rivestita è intonacata a civile liscio tinteggiata in bianco.

E' dotato di lavabo ad incasso su mobile in legno (foto n.15-16), bidè e vaso sospesi da terra con cassetta di scarico a parete della Geberit e doccia angolare con bordo semicircolare racchiuso da box in alluminio e schermature in plastica trasparente (foto n.17).

La rubinetteria è costituita da miscelatori monocomando di tipo commerciale.

Il pavimento del balcone ed il rivestimento interno del parapetto è costituito da piastrelle nel colore grigio nel formato 0.33 x 0.33 mt.

La cucina ha rivestimento in gres porcellanato di colore chiaro nel formato 0.25 x 0.25 mt posato a 45° per un'altezza pari a mt. 2.70 da terra.

Le pareti dell'appartamento, intonacate a civile, sono tinteggiate con pittura di colore chiaro ad effetto decorativo.

Le porte interne, tutte ad un'anta cieca a battente, sono in legno chiaro impiallacciato.

Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno e vetrocamera con sistema di oscuramento costituito da tapparelle in plastica motorizzate.

5.3) IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento è autonomo (radiatori in ghisa e termoarredo nel bagno e nel soggiorno) con produzione di acqua calda sanitaria.

La caldaia è della Sylber modello Belle Più 20 I.E. FF, alimentata a gas metano.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia con le dotazioni essenziali per l'abitazione, risulta a norma.
L'impianto idrico - fognario è collegato alla rete urbana.
L'immobile è dotato di impianto citofonico, telefonico e televisivo.

5.4) ESPOSIZIONE

L'unità è orientata a nord-ovest, con un buon grado di illuminazione ed areazione naturale in tutti gli ambienti.

5.5) STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Non si sono rilevati quadri di dissesto, in termini di lesioni significative delle componenti strutturali.
Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, così come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione (all.to n.6), è possibile affermare che lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

6) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

[REDACTED]

7) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.

Dall'esame dall'atto di compravendita acquisito (all.to n.5) risulta che l'immobile pignorato è pervenuto a:

[REDACTED]

8.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sul bene oggetto della procedura:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- dall'estratto per riassunto degli atti del matrimonio (all.to n.10) risulta che non vi sono convenzioni matrimoniali;
- non vi è esistenza di usufrutto.

8.3) Altre informazioni per l'acquirente.

1. Con mail del 05/06/2025 la "Studi DESLAN srls" (all.to n.12), che amministra il fabbricato nel quale ricade l'immobile sotto procedura, mi comunicava che:

- l'importo mensile della quota condominiale è pari ad € 54,00;
- alla data del 19/05/2025 la situazione debitoria degli esecutati è di € 6206,87

Allegato alla mail vi è copia del verbale di assemblea condominiale del 06/05/2022 che riporta l'approvazione di lavori di manutenzione del fabbricato, senza specifica dei costi.

2. E' necessario evidenziare che gli esecutati risultano proprietari del diritto di superficie dell'immobile pignorato. Per ottenerne la piena proprietà sarà necessario richiedere l'affrancazione dal suolo, di proprietà del comune di Modugno e da questo ceduto in Convenzione alla società costruttrice.

Il calcolo del corrispettivo da versare al comune tiene conto della cosiddetta superficie commerciale del fabbricato, funzione a sua volta della superficie complessiva dei vani dell'edificio e di quella dell'area destinata a parcheggio.

Con istanza del 06/09/2023 al Comune di Modugno, prima che della sospensione dell'incarico assegnato all'Esperto, si richiedeva all'ufficio preposto la determinazione di tale corrispettivo, quantificato in data 10/10/2023 e pari ad € 1159,09 (all.to n.13).

Nonostante una successiva istanza al Comune di Modugno con pec del 27/03/2025 per conoscere se l'importo alla data odierna differisse da quello comunicato il 10/10/2023 sino alla data odierna non si è ricevuto alcun riscontro.

Non si sono reperite delibere del Consiglio Comunale della città di Modugno inerenti la materia, per cui si ritiene che l'importo comunicato il 10/10/2023 rappresenti ancora ad oggi la cifra occorrente per l'affrancazione del suolo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.¹

¹ Nel calcolo riportato all'epoca dall'ufficio, l'unico valore che varia è la rivalutazione del corrispettivo in base all'indice Istat dei prezzi al consumo, che modifica l'importo del corrispettivo da € 188.429,61 ad € 191.745,30 portando il corrispettivo della trasformazione ad € -1131,50, non variando comunque la quota finale di € 1000,00 richiesta, in base alle motivazioni esposte nel documento del 10/10/2023.

9) CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA

Il fabbricato condominiale risulta edificato su area assegnata dal Comune di Modugno in diritto di superficie alla Edimvictor S.r.L., C.F. 00662290725, con sede a Bari in via Dante Alighieri n. 87, con atto (Convenzione) stipulato dal notaio Ferdinando Fiandaca di Bari in data 25/06/1987 registrato a Bari il 14/07/1987 al n.14403 e trascritto a Bari il 15/07/1987 ai nn.23513/18367.

Dalle verifiche compiute presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Modugno si è accertato il rilascio del seguente titolo edilizio:

- **Concessione Edilizia** n.133/1987 - pratica 129/1983 Prot. n.28106 rilasciata IL 16/12/1987 al sig. Andidero Domenico - Amministratore unico della Edimvictor srl - via D. Alighieri n.87 - Bari, per " *La costruzione di un edificio residenziale ubicato sul lotto n.2 della zona C del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare*" (all.to n.8).
- La dichiarazione di fine lavori è stata presentata il 30.01.1990.
- Il fabbricato è privo di dichiarazione di abitabilità.

Dal raffronto della planimetria di progetto assentita per l'unità in esame (all.to n.8) con quella di rilievo (all.to n.4) si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- il balcone adiacente alla cucina è stato chiuso a veranda con struttura in metallo e vetro ricavando un ampliamento del vano;
- è stato ricavato un ripostiglio sul balcone in corrispondenza della finestra del soggiorno;
- il tratto di balcone a N/W dell'unità immobiliare è stato chiuso a veranda con struttura in metallo e vetro.

Per regolarizzare l'immobile ai fini urbanistici/edilizi è necessario:

1. Ripristinare il balcone adiacente alla cucina e smantellare il ripostiglio. Costo delle opere edili pari ad € 5000,00;
2. presentare una CILA Tardiva (versamento di € 1000,00 per sanzione ed € 50,00 per diritti di segreteria, oltre il compenso al tecnico incaricato della redazione della pratica edilizia pari ad € 800,00), per un totale di € 1850,00.

10) CONFORMITA' CATASTALE

Per il ripristino della conformità catastale occorre presentare all'Agenzia del territorio nuova pratica Docfa per diversa distribuzione interna e per variazione toponomastica (l'unità immobiliare risulta in via Molise al civico 3), con compenso a tecnico incaricato pari ad € 500,00 oltre € 70,00 per diritti di segreteria.

Riassumendo, per ricondurre l'immobile alle conformità edilizia-urbanistica e catastale occorre prevedere le seguenti spese:

- l'onorario del tecnico incaricato per la redazione della Cila Tardiva
e del Docfa € 1.300,00

- sanzione per Cila tardiva	€ 1.000,00
- diritti di segreteria per Cila Tardiva	€ 50,00
- diritti di segreteria per Docfa	€ 70,00
- il costo delle opere	€ 5.000,00
Comlessivamente	€ 7.420,00

11) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D. Lgs. 19 agosto 2005 e s.m. è stato redatto dall'ing. Cosimo Capestrano l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale risulta che l'unità immobiliare in stima è in classe F, con l'indice di prestazione globale pari a 97.01 kwh/m² anno (all.to n.7).

12) CONSISTENZA SUPERFICIARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Per la misura della consistenza superficiaria dell'immobile in stima si fa riferimento alle superfici del progetto assentito.

La superficie lorda coperta è pari a mq 68.26, la superficie utile è di mq 57.03, quella dei balconi è di mq 25.88.

Le superfici utili, distinte per ambienti, sono dettagliate di seguito in forma tabellare.

AMBIENTE		SUP.NETTA (mq)
Ing Sogg K	INGRESSO – SOGGIORNO – CUCINA	25.44
DIS	DISIMPEGNO	5.77
LM	LETTO MATRIMONIALE	12.41
LS	LETTO SINGOLO	9.57
B	BAGNO	3.84
TOTALE		57.03

13) SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

La superficie commerciale², è una misura fittizia nella quale è compresa l'intera superficie principale e frazioni delle superfici secondarie dell'immobile, ragguagliate in base ad indici mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari.

Nel caso in studio, è pari alla somma:

² Manuale della Banca Dati dell'Omi – "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" con riferimento al D.P.R. 23.03.1998 n.138.

1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni per intero e quelli perimetrali esterni, sempre per intero, ma sino ad uno spessore massimo di 50 cm.; per i muri in comunione nella misura del 50% fino allo spessore massimo di 25 cm. (Superficie principale S1).

2) delle superfici (di *servizio*) dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili computate nella misura: - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui al n.1; - del 25% qualora non comunicanti.³ La superficie si misura al lordo delle murature perimetrali esterne e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, ovvero di altra destinazione, con i limiti di cui al n.1;

3) delle superfici (di *ornamento*) dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30% sino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti, con i vani di cui al n. 1;
- del 15%, sino a mq 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze non siano comunicanti con i vani di cui al n.1.

La superficie si misura sino al contorno esterno.

	Sup. Lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Superficie principale	68.26	1.00	68.26
Superficie balconi	25.00	0.30	7.50
	0.88	0.10	0.09
TOTALE			75.85

FIG. n.5

14) DETERMINAZIONE DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene pignorato alla data della stima si è applicato il metodo sintetico - comparativo, alla base del quale si esegue un raffronto con immobili aventi caratteristiche analoghe, compravenduti nella stessa località di cui siano noti prezzi di vendita.

La mancanza di un numero sufficiente di immobili, tali da poter essere ritenuti comparabili con quello in stima, nonostante le ricerche svolte sui siti Stimatrix e dell'Agenzia delle Entrate, non ha reso

³ Si intende ambiente comunicante con quelli aventi funzione principale quello che da questi è raggiungibile attraverso scale esclusive che permettano una comunicazione diretta.

possibile l'applicazione del Market Comparison Approach (stima multiparametrica), per cui si è ricorso al procedimento monoparametrico.

A tal fine ci si è riferiti ai valori ricavati dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari operanti nei comuni di Bari e Modugno, ai valori rilevati dai volumi di vendita nel settore residenziale pubblicate dall'osservatorio immobiliare OMI, relativa alla zona OMI nella quale ricade l'immobile, e restringendo la ricerca in un raggio di 300 mt di distanza dall'immobile in studio nell'arco temporale gen 2024/dic 2024, riferiti al "valori immobiliari dichiarati" ricavabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate (fig. n.8).

Il parametro preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie commerciale.

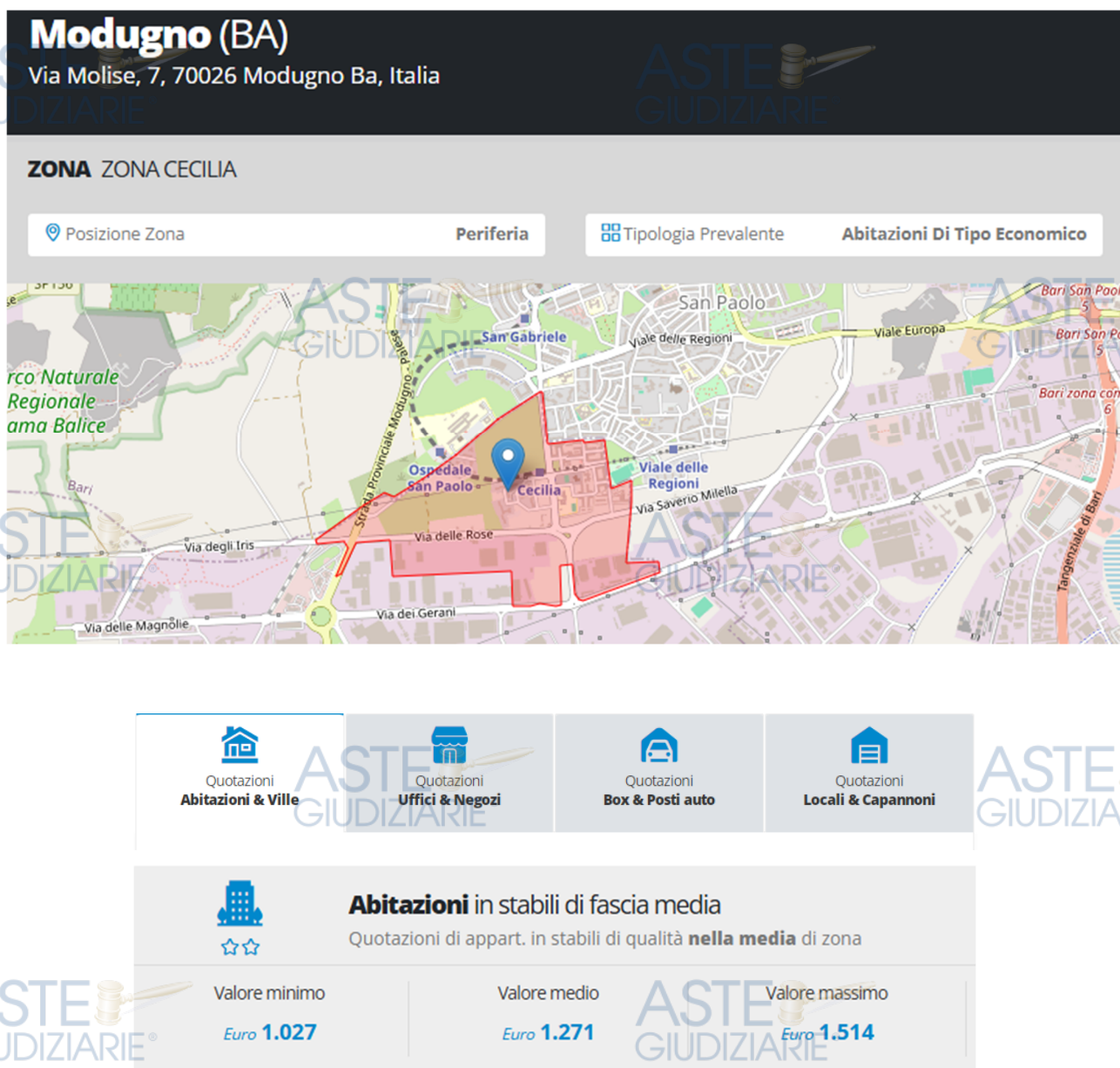


FIG. N.6

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Suburbana/S.%20PAOLO,FERR.ADRIATICA,VIALE%20DE%20GENNARO,MAESTRI%20DEL%20LAVORO,MILELLA,CAPOSCARDICCHIO,DELLE%20REGIONI,DE%20RIB

Codice zona: E11

Microzona: 5

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 civili	Normale	1200	1600	L	4,3	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1350	L	3	4,3	L

FIG. N.7



FIG. N.8

Le quotazioni unitarie - min/max - per immobili di categoria A3 (abitazione di tipo economico) ricadenti nella zona esaminata o ad essa prossima, in normale stato di manutenzione sono, per le fonti cui si è fatto riferimento, rispettivamente:

Agenzie Immobiliari	Valori OMI	Valori immob. Dichiarati
1027,00 €/m ² – 1514,00 €/m ²	950,00 €/m ² – 1350,00 €/m ²	900,00 €/m ² – 1300,00 €/m ²

Per giungere al valore immobiliare unitario da assegnare al bene in stima si sono poi esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, che lo qualificano e che consentono di correggere il valore medio che il mercato fornisce in quello avente il carattere di unicità.

Le caratteristiche intrinseche fanno riferimento alle qualità dell'unità immobiliare, e sono:

- la distribuzione degli ambienti interni (buona), la loro luminosità in relazione al rapporto aero-illuminante (buona), l'esposizione (buona);
- l'efficienza tecnologica ed il livello degli impianti (buono);
- la vetustà dell'immobile (35 anni);
- lo stato di manutenzione (buono);
- il tipo di materiali di finitura (di buona qualità);
- la superficie (75 mq) che, in questo momento storico, può essere più appetibile rispetto ad appartamenti di taglio maggiore.

Le caratteristiche estrinseche o fattori posizionali, costituiscono quelle qualità che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene in relazione al contesto in cui si colloca e che sono la distanza dal centro cittadino (l'immobile è in zona periferica nel quartiere), dal livello di rumorosità (le strade - foto n. 25-26-27 - alle quali il fabbricato è prossimo sono a ridotto volume di traffico e bassa rumorosità, in ogni caso per l'immobile in esame, sito all'ottavo piano, non è apprezzabile) e dalla carenza di attrezzature collettive e negozi di prossimità, che risultano essere solo quelli del quartiere S.Paolo di Bari, cui la zona Cecilia è adiacente, raggiungibili con l'ausilio di un mezzo proprio.

Come già evidenziato nel § 4 la fermata Cecilia della metropolitana di superficie delle Ferrovie Bari Nord, è molto vicina a via Molise (200 mt) e raggiungibile a piedi e, anche se a ridotta frequenza (ogni 50 minuti), garantisce il collegamento con il centro di Bari.

Alla luce dei valori di mercato ricavati dalle fonti cui si è attinto e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in studio, si ritiene congruo assegnare quale prezzo unitario medio di vendita il valore di $V_{UM} = 1250,00 \text{ €/m}^2$.

Moltiplicando la superficie commerciale per il più probabile valore unitario medio di mercato V_{UM} del bene in stima si ottiene il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in stima, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione, cioè:

$$VM = m^2 75.85 \times 1250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 94.812,50$$

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

15) CORREZIONE DELLA STIMA

Il valore ottenuto va corretto per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti, nella misura del 15% e sottraendo, da questo, le spese per riportare l'immobile alle condizioni di regolarità urbanistica/edilizia e catastale, come riportato nel §10.

In conseguenza di ciò il più probabile valore di mercato cui si perviene è pari ad

$$\text{€ } (94.812,50 \times 0.85) - \text{€ } 7.420,00 = \text{€ } 73.170,60$$

16) PREZZO BASE D'ASTA

In conclusione il valore del bene soggetto a procedura, al netto delle decurtazioni, nello stato attuale di fatto e quindi il suo prezzo base d'asta **in c.t.** è pari a:

€ 73.000,00 (settantatremilaeuro/00)

17) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

Bari, 14/07/2025

L'Esperto
Ing. Carlo Dell'Omo





ALLEGATI:



1. Verbale di sopralluogo;
2. Planimetria catastale fg.5 – p.la 477 – sub 45;
3. Visura catastale fg 5 – p.la 477 – sub 45;
4. Planimetria di rilievo;
5. Atto di compravendita;
6. Relazione fotografica composta di n.27 fotografie;
7. Attestazione di prestazione energetica;
8. Copia Concessione Edilizia n. 133 del 16/12/1987;
Copia pianta del piano 8° – Progetto di un edificio al quartiere Cecilia – 167 – in Modugno;
9. Certificati di residenza;
10. Estratto per riassunto degli atti di matrimonio;
11. Identificativi catastali del bene periziato;
12. Mail Amministratore Condominio via Molise n.7
13. Corrispettivo del diritto di superficie;
14. Relazione succinta del lotto;
15. Checklist sistema conservatoria;
16. Libretto di impianto;
17. Ispezione ipotecaria n. T61926 del 14/07/2025;
18. Attestazione trasmissione elaborato peritale alle parti.

